



TUGAS AKHIR - RG 141536

STUDI PERBANDINGAN NILAI TANAH MASSAL TERHADAP NILAI INDIVIDUAL PADA PROPERTI JENIS RUMAH TINGGAL DAN RUKO

(Studi Kasus: Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik)

Haryo Wicaksono
NRP 03311440000015

Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Yanto Budisusanto ST., M.Eng.,
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Departemen Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2018

“Halaman ini sengaja di kosongkan”



FINAL ASSIGNMENT - RG 141536

COMPARATIVE STUDY OF LAND MASS VALUE AND INDIVIDUAL VALUE IN THE PROPERTY TYPE OF HOUSE AND SHOPHOUSE

(Case Study: Gresik Sub-District, Gresik Regency)

Haryo Wicaksono
NRP 03311440000015

Supervisor
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Yanto Budisusanto ST., M.Eng.,
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Geomatics Engineering Department
Faculty of Civil Environmental and Geo Engineering
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2018

“Halaman ini sengaja di kosongkan”

**STUDI PERBANDINGAN NILAI TANAH MASSAL
TERHADAP NILAI INDIVIDUAL PADA PROPERTI
JENIS RUMAH TINGGAL DAN RUKO (Studi Kasus:
Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik)**

Nama Mahasiswa : Haryo Wicaksono
NRP : 03311440000015
Departemen : Teknik Geomatika
Dosen Pembimbing : Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Yanto Budisusanto ST., M.Eng.
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev.,
MAPPI (Cert.)

ABSTRAK

Gresik merupakan salah satu kabupaten yang mengalami perkembangan sangat pesat dan menjadi salah satu kota dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi di Indonesia. Pertumbuhan ekonomi tersebut selaras dengan pertambahan dan perkembangan penduduk di kabupaten Gresik. Semakin padatnya kabupaten Gresik menyebabkan nilai individual properti di kabupaten Gresik mengalami peningkatan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk membuat peta selisih nilai individual terhadap nilai massal. Memberikan referensi selisih nilai tanah pada properti rumah tinggal dan ruko untuk kemudian dianalisa secara spasial terhadap Pasar Gresik dan jalan Panglima Sudirman.

Peta selisih nilai individual terhadap nilai massal dihasilkan dari overlay zona nilai tanah, Informasi harga properti sampel dan koordinat dari properti sampel. Informasi harga properti sampel yang ada kemudian dihitung menggunakan peraturan penilaian yang dimuat dalam Standar Penilaian Indonesia Edisi Ke 6 tahun 2015 yang kemudian dihitung selisihnya terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Hasil analisis didapatkan bahwa selisih nilai massal terhadap nilai individual pada properti jenis ruko memiliki nilai selisih tertinggi pada RUK14 dengan selisih sebesar Rp 17.642.000/m² terletak pada koordinat X = 682.808,496 m dan Y = 9.208.625,588 m. Nilai selisih terendah pada RUK194 dengan selisih sebesar Rp 142.541/m² terletak pada koordinat X = 682.224 m dan Y = 9.208.628 m. Pada properti jenis rumah tinggal, selisih nilai massal terhadap nilai individual memiliki nilai selisih tertinggi pada RU163 dengan selisih sebesar 12.050.555/m² yang terletak pada koordinat X = 682.167,3348 m dan Y = 9.208.640,582 m. Nilai selisih terendah pada RU122 dengan selisih sebesar Rp 75.752/m² yang terletak pada koordinat X = 682.975 m dan Y = 9.206.983 m.

Kata Kunci—Rumah Tinggal, Ruko, Nilai Individual, Nilai Jual Objek Pajak.

**COMPARATIVE STUDY OF LAND MASS VALUE AND
INDIVIDUAL VALUE IN THE PROPERTY TYPE OF
HOUSE AND SHOPHOUSE (Case Study: Gresik Sub-
District, Gresik Regency)**

Name : Haryo Wicaksono
Registration Number : 03311440000015
Department : Geomatics Engineering
Supervisor : Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Yanto Budisusanto ST., M.Eng.
Andy Dediyo ST., M.Ec.Dev.,
MAPPI (Cert.)

ABSTRACT

Gresik is one of Indonesian sub-district which has been undergoing vast economic development. That economic growth goes hand in hand with the increase and development of Gresik's inhabitant. Gresik's dense population causes individual property value in the district goes up. The objective of this study is to map the difference between individual value and mass value, and to give reference to the difference of land value towards housing property and shophouse to be analyzed spatially towards Gresik Market and Panglima Sudirman road.

The difference map between individual value towards mass value is obtained through overlay of land value zone and information of existing sample property price which will then be calculated using scoring regulation state in Standar Penilaian Indonesia Edisi Ke-6 Tahun 2015, and then the difference will be calculated towards tax object selling value, or Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Analysis result shows that the highest difference between mass value and individual value in shophouse property is in RUK14 with difference value Rp 17.642.000/m² located in coordinates X = 682.808,496 m and Y = 9.208.625,588 m. The lowest difference is in RUK194 with difference value Rp 142.541/m² located in

coordinates $X = 682.224$ m and $Y = 9.208.628$ m. In housing property, the highest difference value between mass value and individual value is in RU163 with difference value $12.050.555/\text{m}^2$ located in coordinates $X = 682.167,3348$ m and $Y = 9.208.640,582$ m. The lowest value is RU122 with difference value Rp $75.752/\text{m}^2$ which is located in coordinates $X = 682.975$ m and $Y = 9.206.983$ m.

Keywords—*Housing, Shophouse, Individual Value, Tax Object Selling Value (NJOP).*

LEMBAR PENGESAHAN

STUDI PERBANDINGAN NILAI TANAH MASSAL TERHADAP NILAI INDIVIDUAL PADA PROPERTI JENIS RUMAH TINGGAL DAN RUKO (Studi Kasus: Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik)

TUGAS AKHIR

Ditujukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada
Program Studi S-1 Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

HARYO WICAKSONO
NRP 03311440000015

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir:

Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.

NIP. 19870113 201404 2 001

Yanto Budisusanto ST., M.Engg

NIP. 19720613 200604 1 001

Andy Dediyo ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cen.)



SURABAYA, JULI 2018

“Halaman ini sengaja di kosongkan”

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir (TA) yang berjudul “Studi Perbandingan Nilai Tanah Massal Terhadap Nilai Individual Pada Properti Jenis Rumah Tinggal dan Ruko (Studi Kasus : Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik)” ini dengan baik. Tugas Akhir (TA) ini dibuat untuk memenuhi salah satu prasyarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata-1 pada Departemen Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Selama pelaksanaan Tugas Akhir (TA) dan penyusunan Laporan Tugas Akhir (TA) ini, banyak pihak telah memberikan bantuan kepada penulis. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Keluarga penulis yang telah memberikan dukungan dan doa restu.
2. Ibu Udiana Wahyu Deviantari ST., MT., bapak Yanto Budisusanto ST., M.Eng., dan Bapak Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., selaku dosen pembimbing.
3. Segenap Bapak Ibu Dosen beserta staf Teknik Geomatika ITS yang telah memberikan ilmu dan membantu kelancaran pengerjaan Tugas Akhir.
4. GeoMosaic Indonesia dan Pemerintah Kabupaten Gresik yang telah berkenan membantu dalam penyediaan data penelitian.
5. Teman – teman Teknik Geomatika ITS angkatan 2014 yang selalu memberikan semangat dan dukungan selama proses pengerjaan.

Laporan Tugas Akhir (TA) ini disusun sebagai penunjang untuk menambah wawasan ilmu pengetahuan kepada para pembaca. Penulis mohon maaf jika dalam Laporan Tugas Akhir

(TA) ini masih banyak terdapat kekurangan, maka dari itu penulis mengharapkan agar pembaca dapat memberikan saran serta kritiknya untuk perbaikan yang semestinya.

Surabaya, 03 Juli 2018

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Batasan Masalah	2
1.4 Tujuan Penelitian	3
1.5 Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Nilai	5
2.2 Nilai Massal	5
2.3 Zona Nilai Tanah	6
2.4 Nilai Pasar Wajar (NPW) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	7
2.4 Pengertian Properti	8
2.5 Nilai Individual Properti	9
2.6 Penilaian	10
2.7 Penilaian Properti	11
2.8 Tata Cara Penilaian	11
2.12 Kartografi	12
2.13 Peta Tematik	12
2.14 Kegunaan Lahan Terbaik	14
2.15 Penelitian Sebelumnya	14
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	15
3.1 Lokasi Penelitian	15
3.2 Data dan Peralatan	16
3.3 Metodologi Pekerjaan	17

BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	23
4.1	Hasil Perhitungan Nilai Tanah	23
4.2	Peta Zona Nilai Tanah.....	24
4.3	Peta Sebaran Properti	25
4.4	Perhitungan Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal	26
4.5	Hasil Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal	28
4.6	Hasil <i>Overlay</i> Peta Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Dengan Peta Zona Nilai Tanah.....	29
4.7	Analisis Perhitungan Nilai Tanah	29
4.8	Analisis Nilai Jual Objek Pajak.....	34
4.9	Analisis Perhitungan Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal	44
4.10	Analisis Hasil Akhir Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal.....	44
4.11	Analisis Kegunaan Lahan Terbaik	51
BAB V	KESIMPULAN	53
5.1	Kesimpulan	53
5.2	Saran.....	54
DAFTAR	PUSTAKA.....	55
BIODATA	PENULIS.....	151

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Zona Nilai Tanah.....	7
Gambar 2.2	Properti Berupa Rumah Tinggal	9
Gambar 2.3	Peta Tematik Jenis Tanah Provinsi Bali.....	13
Gambar 3.1	Lokasi Penelitian, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur	15
Gambar 3.2	Diagram Alir Tahapan Penelitian.....	17
Gambar 3.3	Diagram Alir Tahapan Pengolahan Data	19
Gambar 3.4	Diagram Alir Tahapan Pengolahan Data	20
Gambar 4.1	Peta Zona Nilai Tanah.....	25
Gambar 4.2	Peta Sebaran Properti	26
Gambar 4.3	Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal	28
Gambar 4.4	Hasil Akhir Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal.....	29
Gambar 4.5	Kondisi Lapangan Disekitar RUK191	31
Gambar 4.6	Kondisi Lapangan Disekitar RUK4	32
Gambar 4.7	Kondisi Lapangan Disekitar RU130	33
Gambar 4.8	Kondisi Lapangan Disekitar RU29	33
Gambar 4.9	Kondisi Lapangan Pada kelompok NJOP Kode A.....	34
Gambar 4.10	Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode B	35
Gambar 4.11	Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode C	36
Gambar 4.12	Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode D.....	37
Gambar 4.13	Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode E	38
Gambar 4.14	Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode F	39
Gambar 4.15	Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode G.....	40

Gambar 4.16	Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode H	41
Gambar 4.17	Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode I.....	42
Gambar 4.18	Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode J.....	43
Gambar 4.19	Peta Tematik Dengan Buffer Jarak Terhadap Pasar Gresik	44
Gambar 4.20	Peta Tematik Dengan Buffer Jarak Terhadap Jalan Panglima Gresik	45

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Hasil Perhitungan Nilai Tanah Pada Jenis Properti Ruko.....	23
Tabel 4.2	Hasil Perhitungan Nilai Tanah Pada Jenis Properti Rumah Tinggal.....	23
Tabel 4.3	Nilai Jual Objek Pajak Untuk Tiap Zona	24
Tabel 4.4	Pembagian Rentang Nilai Jual Objek Pajak	24
Tabel 4.5	Hasil Perhitungan Selisih Nilai Pada Jenis Properti Ruko.....	27
Tabel 4.6	Hasil Perhitungan Selisih Nilai Pada Jenis Properti Rumah Tinggal.....	27
Tabel 4.7	Pembagian Rentang Nilai Selisih.....	28
Tabel 4.8	Hasil Analisis Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Pada Properti Ruko Dengan Pasar Gresik	46
Tabel 4.9	Hasil Analisis Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Pada Properti Ruko Dengan Jalan Panglima Sudirman.....	47
Tabel 4.10	Hasil Analisis Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Pada Properti Rumah Tinggal Dengan Pasar Gresik.....	48
Tabel 4.11	Hasil Analisis Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Pada Properti Rumah tinggal Dengan Jalan Panglima Sudirman	49
Tabel 4.12	Properti Sampel Dengan Kenaikan Selisih Nilai Tertinggi Untuk Tiap Jenis Properti.....	51

“Halaman ini sengaja di kosongkan”

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Hasil Perhitungan Nilai Tanah Pada Properti Jenis Ruko.....	58
Lampiran 2	Hasil Perhitungan Nilai Tanah Pada Properti Jenis Rumah Tinggal	60
Lampiran 3	Perhitungan Selisih Nilai Massal Terhadap Nilai Individual Pada Properti Ruko.....	62
Lampiran 4	Perhitungan Selisih Nilai Massal Terhadap Nilai Individual Pada Properti Rumah Tinggal ...	63
Lampiran 5	NJOP Kecamatan Gresik	65
Lampiran 6	Peta Zona Nilai Tanah	67
Lampiran 7	Peta Sebaran Properti	68
Lampiran 8	Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal	69
Lampiran 9	Hasil Akhir Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal.....	70
Lampiran 10	Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Dengan <i>Buffer</i> Jarak Terhadap Pasar Gresik	71
Lampiran 11	Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Dengan <i>Buffer</i> Jarak Terhadap Jalan Panglima Sudirman.....	72
Lampiran 12	Zona Nilai Tanah Kelurahan Bedilan.....	73
Lampiran 13	Zona Nilai Tanah Kelurahan Gapurosukolilo	74
Lampiran 14	Zona Nilai Tanah Kelurahan Karangpoh.....	75
Lampiran 15	Zona Nilai Tanah Kelurahan Karangturi	76
Lampiran 16	Zona Nilai Tanah Kelurahan Katimoho	77
Lampiran 17	Zona Nilai Tanah Kelurahan Kebungson	78
Lampiran 18	Zona Nilai Tanah Kelurahan Kemuteran.....	79
Lampiran 19	Zona Nilai Tanah Kelurahan Kramatinggil	80
Lampiran 20	Zona Nilai Tanah Kelurahan Kroman	81
Lampiran 21	Zona Nilai Tanah Kelurahan Lumpur	82
Lampiran 22	Zona Nilai Tanah Kelurahan Ngipik	83
Lampiran 23	Zona Nilai Tanah Kelurahan Pekauman.....	84

Lampiran 24 Zona Nilai Tanah Kelurahan Pekelingan	85
Lampiran 25 Zona Nilai Tanah Kelurahan Pulo Pancikan	86
Lampiran 26 Zona Nilai Tanah Kelurahan Sidokumpul	87
Lampiran 27 Zona Nilai Tanah Kelurahan Sidorukun	88
Lampiran 28 Zona Nilai Tanah Kelurahan Sukodono.....	89
Lampiran 29 Zona Nilai Tanah Kelurahan Sukorame.....	90
Lampiran 30 Zona Nilai Tanah Kelurahan Tlogobendung.....	91
Lampiran 31 Zona Nilai Tanah Kelurahan Tlogopatut	92
Lampiran 32 Zona Nilai Tanah Kelurahan Tlogopojo.....	93
Lampiran 33 Zona Nilai Tanah Kelurahan Trate	94
Lampiran 34 Foto RUK1.....	95
Lampiran 35 Foto RUK3.....	96
Lampiran 36 Foto RUK4.....	97
Lampiran 37 Foto RUK7.....	97
Lampiran 38 Foto RUK14.....	98
Lampiran 39 Foto RUK15.....	99
Lampiran 40 Foto RUK18.....	100
Lampiran 41 Foto RUK19.....	101
Lampiran 42 Foto RUK24.....	102
Lampiran 43 Foto RUK39.....	103
Lampiran 44 Foto RUK40.....	104
Lampiran 45 Foto RUK41.....	105
Lampiran 46 Foto RUK43.....	106
Lampiran 47 Foto RUK52.....	107
Lampiran 48 Foto RUK115.....	107
Lampiran 49 Foto RUK131.....	108
Lampiran 50 Foto RUK166.....	109
Lampiran 51 Foto RUK175.....	109
Lampiran 52 Foto RUK176.....	110
Lampiran 53 Foto RUK188.....	110
Lampiran 54 Foto RUK187.....	111
Lampiran 55 Foto RUK189.....	112
Lampiran 56 Foto RUK190.....	113
Lampiran 57 Foto RUK191.....	113
Lampiran 58 Foto RUK192.....	114

Lampiran 59 Foto RUK193	114
Lampiran 60 Foto RUK194	115
Lampiran 61 Foto RUK195	115
Lampiran 62 Foto RUK196	116
Lampiran 63 Foto RU2	117
Lampiran 64 Foto RU8	118
Lampiran 65 Foto RU17	119
Lampiran 66 Foto RU21	120
Lampiran 67 Foto RU22	121
Lampiran 68 Foto RU23	122
Lampiran 69 Foto RU27	123
Lampiran 70 Foto RU29	124
Lampiran 71 Foto RU68	125
Lampiran 72 Foto RU71	126
Lampiran 73 Foto RU77	127
Lampiran 74 Foto RU78	128
Lampiran 75 Foto RU96	129
Lampiran 76 Foto RU97	130
Lampiran 77 Foto RU100	131
Lampiran 78 Foto RU103	132
Lampiran 79 Foto RU112	133
Lampiran 80 Foto RU113	134
Lampiran 81 Foto RU117	134
Lampiran 82 Foto RU121	135
Lampiran 83 Foto RU122	136
Lampiran 84 Foto RU127	137
Lampiran 85 Foto RU130	137
Lampiran 86 Foto RU132	138
Lampiran 87 Foto RU133	139
Lampiran 88 Foto RU146	140
Lampiran 89 Foto RU162	140
Lampiran 90 Foto RU163	141
Lampiran 91 Foto RU191	141
Lampiran 92 Foto RU192	142
Lampiran 93 Foto RU197	142

Lampiran 94	Foto RU198.....	143
Lampiran 95	Foto RU199.....	143
Lampiran 96	Foto RU200.....	144
Lampiran 97	Foto RU201.....	144
Lampiran 98	Foto RUP01	145
Lampiran 99	Foto RUP10	145
Lampiran 100	Foto RUP11	146
Lampiran 101	Foto RUP15	146
Lampiran 102	Foto RUP16	147
Lampiran 103	Foto RUP18	147
Lampiran 104	Foto RUP20	148
Lampiran 105	Foto RUP35	149
Lampiran 106	Foto RUP39	149
Lampiran 107	Foto Dokumentasi Pengambilan Data.....	150

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Gresik merupakan salah satu kabupaten yang mengalami perkembangan sangat pesat dan menjadi salah satu kota dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi di Indonesia. Pertumbuhan ekonomi tersebut selaras dengan penambahan dan perkembangan penduduk. Dimana Gresik merupakan kabupaten/kota kedua di Jawa Timur yang memiliki pertumbuhan penduduk cukup signifikan sejak tahun 2000 dengan pertumbuhan penduduk per tahunnya mencapai angka 1,59%. Hal ini dibuktikan dengan penambahan jumlah penduduk dari tahun 2006 hingga tahun 2011 saja mengalami penambahan hingga 50 ribu penduduk (Kamarzuki, 2013). Perkembangan penduduk tersebut juga meningkatkan kegiatan industri, pendidikan dan beberapa kegiatan lainnya yang bertujuan menopang kehidupan masyarakat. Pada tahun 2017, Gresik sudah direncanakan untuk memiliki hotel dan mall baru yang akan selesai pada tahun 2019 (Arfah, 2017). Akibat dari semakin padatnya kabupaten Gresik maka nilai tanah properti di kabupaten Gresik mengalami peningkatan. Peningkatan nilai tanah properti terjadi dikarenakan adanya faktor permintaan yang cukup tinggi dari masyarakat. Peningkatan tersebut umumnya terlihat dari harga sejumlah properti yang mengalami kenaikan. Kenaikan tersebut menyebabkan nilai tanah per meter persegi tidak lagi sesuai dengan nilai massal yang ada. Hal ini menyebabkan adanya perbedaan dengan nilai individual dari properti itu sendiri yang berujung pada harga jual properti tersebut menjadi tinggi.

Properti yang umum mengalami peningkatan nilai individual adalah rumah tinggal, perumahan, ruko dan perkantoran (Arfah, 2017). Rumah tinggal dan ruko merupakan properti yang paling sering terjadi transaksi karena dua properti tersebut merupakan properti utama dalam

roda perekonomian di kabupaten Gresik. Penelitian ini akan membandingkan nilai massal terhadap nilai individual pada properti jenis rumah tinggal dan ruko serta mengapa terjadi perbedaan diantara dua nilai tersebut. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data pasar yang diambil langsung dari lapangan dengan mengisi form dan lokasi titik koordinat diambil dengan menggunakan *GPS Handheld*. Data pasar tersebut diolah untuk dihitung nilai individualnya dengan metode perhitungan yang sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia Edisi ke 6 tahun 2015. Hasil perhitungan digunakan untuk mencari selisih antara nilai individual properti tersebut dengan nilai massal. Hasil perhitungan tersebut kemudian dianalisa secara spasial dan dibuat peta tematiknya sebagai hasil akhir dari penelitian ini.

1.2 Rumusan Masalah

- a. Berapa selisih dari nilai massal dengan nilai individual properti ?
- b. Bagaimana penggambaran dari selisih nilai individual dengan nilai massal pada properti jenis rumah tinggal dan ruko ?
- c. Bagaimana analisis spasial mengenai selisih antara nilai individual terhadap nilai massal pada properti jenis rumah tinggal dan ruko ?

1.3 Batasan Masalah

- a. Wilayah yang menjadi obyek penelitian adalah Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur.
- b. Harga pasar pada penilaian nilai individual yang digunakan disini adalah harga pasar pada bulan Maret – April 2018.
- c. Properti yang menjadi obyek penelitian disini adalah rumah tinggal dan ruko.

- d. Jenis nilai massal yang digunakan dalam penelitian ini adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ada.

1.4 Tujuan Penelitian

- a. Menghitung selisih nilai massal terhadap nilai individual properti jenis rumah tinggal dan ruko.
- b. Membuat peta tematik selisih dari nilai massal terhadap nilai individual properti jenis rumah tinggal dan ruko.
- c. Menganalisa secara spasial mengenai selisih antara nilai individual terhadap nilai massal pada properti jenis rumah tinggal dan ruko.

1.5 Manfaat Penelitian

- a. Memberikan informasi mengenai selisih nilai massal terhadap nilai individual properti jenis rumah tinggal dan ruko.
- b. Memberikan rekomendasi penggunaan lahan yang terbaik pada suatu zona berdasarkan dengan nilai selisih tertinggi.
- c. Mempermudah masyarakat dalam mengetahui harga properti jenis rumah tinggal dan ruko yang diteliti.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Nilai

Nilai adalah pendapat atau opini seseorang terhadap harga sesuatu barang. Harga adalah sejumlah uang yang terjadi pada saat jual beli atau pertukaran yang sebanding dan sesuai yang diberikan oleh pembeli dan diterima oleh penjual (American Institute of Real Estate Appraisers, 1987). Kedua istilah tersebut, yaitu harga dan nilai memiliki hubungan fungsional.

Nilai suatu barang atau jasa tercipta dalam pikiran seseorang karena barang atau jasa tersebut (American Institute of Real Estate Appraisers, 1987) :

- 1) Memiliki kegunaan tertentu (*utility*);
- 2) Ketersediaannya terbatas (*scarcity*);
- 3) Keberadaannya dapat memuaskan kebutuhan manusia (*desire*)
- 4) Diperlukan sesuatu kemampuan yang disebut daya beli untuk memperolehnya (*effective purchasing power*).

2.2 Nilai Massal

Nilai pada sekelompok properti/aset individual berdasarkan data yang ada untuk kemudian diolah menggunakan prosedur standar yang ada serta diuji secara statistik (American Institute of Real Estate Appraisers, 1987). American Institute of Real Estate Appraisers (1987) menyatakan, nilai massal memiliki 3 metode dasar dalam menilai, yaitu metode perbandingan harga pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Metode perbandingan harga pasar memiliki rumus umum yaitu :

$$MV = Sc + ADJc \dots\dots\dots (01)$$

Yang dapat diturunkan menjadi :

$$MV = Sc + (k\% \times Sc) \dots\dots\dots (02)$$

Dimana :

$$K\% = adj1 + adj2\dots + adjN \dots\dots\dots (03)$$

Keterangan :

MV : Perkiraan nilai pasar (*market value estimate*)

Sc : Harga penjualan property pembandingan (*sale price of subject property*)

ADJc : Total penyesuaian elemen perbandingan antara properti pembandingan dan properti yang dinilai.

K% : Komulatif penyesuaian

adj1+ adj2 + adj3...+adjN : penyesuaian ke-1 sampai penyesuaian ke-N

Untuk metode pendekatan biaya memiliki rumus dasar :

$$\text{Nilai} = \text{Nilai Tanah} + (\text{Biaya Reproduksi Baru} \\ (\text{RCN}) - \text{Penyusutan}) \dots\dots\dots (04)$$

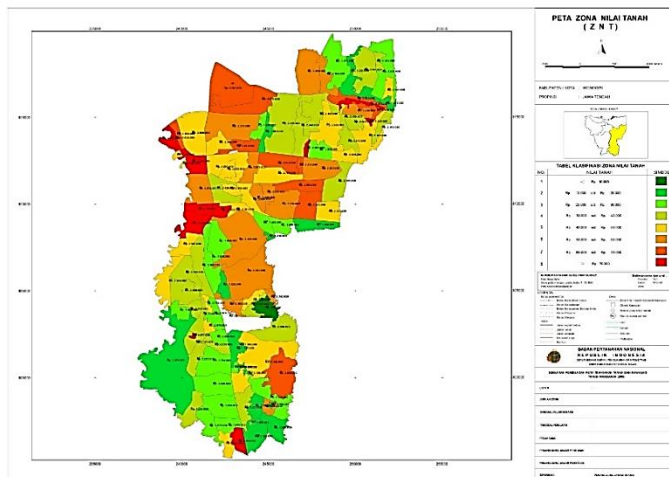
Sedangkan metode pendekatan pendapatan digunakan untuk menilai properti yang mampu menghasilkan pendapatan (*income producing property*) atau merupakan investasi jangka panjang sehingga faktor tingkat pengembalian akan terkait langsung. Tingkat pengembalian (*rate of return*) ini mengakomodasi unsur risiko dan penghasilan dari investasi properti tersebut. Metode ini memiliki 4 metodologi yang umum digunakan yaitu, *Gross Income Multiplier*, *Direct Capitalization*, *Discounted Cash Flow* dan *Residual Technique*. Metode ini memiliki rumus dasar :

$$\text{Nilai} = \text{Pendapatan operasi bersih} / \text{tingkat} \\ \text{kapitalisasi} \dots\dots\dots (05)$$

2.3 Zona Nilai Tanah

Zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak (properti) yang mempunyai nilai indikasi rata-rata (NIR) sama yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa atau kelurahan (Ambarita, Subiyanto dan Yuwono, 2016). Pada gambar 2.1 menunjukkan zona nilai tanah pada kota Jakarta di tahun 2009. Warna hijau menunjukkan nilai tanah yang

paling rendah. Warna kuning menunjukkan nilai tanah diatas warna hijau. Warna merah menunjukkan nilai tanah paling tinggi. Diantara warna utama tersebut terdapat gradasi warna. Gradasi warna dari terang ke gelap menunjukkan peningkatan nilai tanah.



Gambar 2.1 Zona Nilai Tanah
(sumber : BPN Jakarta 2009)

2.4 Nilai Pasar Wajar (NPW) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Pasar Wajar (NPW) adalah nilai tertinggi dari suatu barang jika dijual di pasaran bebas dengan memberikan batasan waktu yang cukup untuk mendapatkan seorang pembeli yang mengetahui tentang kegunaan barang tersebut. Asumsi adanya Nilai Pasar Wajar (NPW) adalah :

- Transaksi diantara penjual dan pembeli yang wajar (tidak ada hubungan antara keduanya),
- Ada masa (waktu) dalam negoisasi untuk melakukan transaksi yang dianggap wajar,
- Dalam masa (waktu) negoisasi tersebut nilai

- tanah senantiasa tetap.
- d. Harta tersebut dipamerkan ke pasaran terbuka.
- e. Tidak diperhitungkan tawaran harga dari pembeli istimewa.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Proses penentuan NJOP haruslah sesuai dengan ketentuan NPW, jadi pemerintah tidak salah jika berharap NJOP adalah sama dengan nilai pasar. Jika NJOP berhasil disamakan dengan nilai pasar, diharapkan juga bahwa NJOP akan menjadi SVMP (*Single Value for Multi Purpose*). Artinya NJOP tidak semata-mata digunakan untuk tujuan perpajakan, tetapi dapat juga digunakan untuk tujuan lain. Misalnya, pembebasan tanah, asuransi, penggabungan usaha, peleburan usaha dan pemekaran usaha (Aprianti, 2013).

2.4 Pengertian Properti

Penguasaan dan pemilikan tanah dan bangunan (*real property*) memiliki peranan yang besar terhadap harta kekayaan yang ada di dunia ini dan penilaiannya merupakan asas dasar bagi kelangsungan pasar properti dan finansial secara global. American Institute of Real Estate Appraisers (2013) menyatakan *Real property includes the interests, benefits, and rights inherent in the ownership of physical real estate*. Penilaian atas tanah dengan asumsi tanah tersebut kosong, atau tanah dengan bangunan, berikut sarana perlengkapan yang terdapat di atasnya merupakan konsep ekonomi. Oleh karena itu, baik tanah kosong maupun tanah yang sudah dibangun dalam keadaan demikian disebut sebagai *real estate* (Mustika, 2016). Gambar 2.2 menunjukkan salah satu contoh dari properti yaitu rumah tinggal.



Gambar 2.2 Properti Berupa Rumah Tinggal

(sumber : www.google.com)

Terdapat hubungan antara investasi pada properti dengan penilaian oleh Prawoto (2015) yaitu :

1. Arus pendapatan yang dihasilkan oleh suatu *income producing* properti mencerminkan nilai pasar dari properti tersebut. Nilai merupakan fungsi dari *income* sehingga bila *income* dari suatu properti naik maka nilainya juga naik. Hal itu akan menyebabkan bahwa suatu properti yang dibangun dengan biaya yang tinggi nilainya bisa rendah karena pendapatan yang dihasilkan oleh properti tersebut rendah.
2. Pendapatan yang dihasilkan oleh suatu properti diperoleh pada saat ini dan saat yang akan datang, maka menghadapi suatu resiko yang bisa berpengaruh terhadap nilai properti tersebut. Namun, risiko kerugian yang akan timbul secara total adalah kecil. Investasi memiliki *yield* yang akan mengakibatkan adanya *capital appreciation*.

2.5 Nilai Individual Properti

Nilai individual adalah suatu nilai dari sebuah objek pajak yang memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek yang dimaksud. Sehingga nilai individual properti adalah nilai dari sebuah properti yang nilainya memperhitungkan seluruh

karakteristik dari objek properti tersebut dengan menggunakan standar penilaian yang ada. (American Institute of Real Estate Appraisers, 1987).

2.6 Penilaian

Penilaian pada prinsipnya merupakan suatu proses indikasi, melalui suatu pengetahuan atau metode tertentu terhadap suatu objek untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu. Penilaian aset perlu dibedakan dengan penilaian pada umumnya. Penilaian aset dilakukan khusus atas suatu aset (harta/benda) dari suatu entitas kepemilikan. Penilaian aset (*appraisal/valuation*) harus dipahami sebagai suatu proses ilmiah yang dilakukan seorang penilai untuk mendapatkan estimasi nilai suatu aset tertentu. Mengingat konsep aset yang dinilai adalah dalam konsep hukum yang mempunyai nilai ekonomis, maka indikasi nilai yang dihasilkan dari suatu penilaian dituangkan dalam satuan moneter. Penilaian merupakan ilmu praktis yang bersifat multi disiplin, karenanya kaitan dan dukungan ilmu pengetahuan lainnya sangat penting untuk dipahami oleh para penilai. Beberapa bidang keilmuan yang sangat besar peranannya dalam menunjang bidang penilaian adalah ilmu ekonomi, ilmu Teknik dan ilmu Hukum. Dalam penilaian juga tidak lepas dari unsur subyektif seorang penilai yang berkaitan dengan pengalaman dan prediksi-prediksi tertentu. Sifat dari penilaian tersebut memberikan pengertian bahwa penilaian adalah gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni (*science and art*) dalam mengestimasi nilai dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran (Haryanto dan Hidayati, 2003).

2.7 Penilaian Properti

Menurut Siregar (2002) mendefinisikan penilaian adalah suatu pekerjaan dalam memberikan opini secara tertulis mengenai nilai ekonomi atau perhitungan manfaat ekonomi (*calculation of worth*) menjadi suatu nilai tertentu pada saat tertentu. Nilai suatu properti merupakan pusat perhatian dari anggota masyarakat yang terlibat di dalam kegiatan yang berkenaan dengan *real estate*. Istilah nilai sering digunakan secara kurang tepat dalam percakapan sehari – hari, tetapi di dalam ekonomi istilah tersebut mempunyai arti khusus yang berbeda dengan istilah yang berkaitan dengan harga, pasar dan juga biaya. Suatu benda dikatakan mempunyai nilai apabila benda itu bermanfaat bagi manusia.

Menurut Prawoto (2015) menyatakan nilai adalah sejumlah uang yang setara dengan milik (*property*) yang dapat memberikan keuntungan dari kepemilikan tersebut. Nilai dicerminkan oleh aliran – aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian properti tersebut. Nilai dalam konteks pasar properti adalah nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual yang ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak. Estimasi nilai diperlukan dalam penilaian, jenis dari nilai yang diminta harus didefinisikan di permulaan. nilai yang dikehendaki bisa nilai pasar, nilai asuransi, *going concern value*, *assessed value*, *use value*, *investment value* atau jenis nilai yang lain. Tujuan dari penilaian merupakan dasar dari kesimpulan nilai akhir, yang tidak berubah untuk mengakomodasikan penggunaan penilaian. Struktur laporan penilaian dilakukan sesuai dengan maksud penggunaan estimasi nilai.

2.8 Tata Cara Penilaian

Dalam menilai terdapat beberapa parameter yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia Edisi ke VI (2015) yang digunakan sebagai parameter penyesuaian sehingga nilai yang

ada tersebut menjadi nilai yang sesungguhnya. Paramater dalam penilaian properti ada beberapa jenis yang semuanya dapat bernilai positif atau negatif tergantung pada kondisi parameter tersebut. Parameternya adalah :

- Luas Bumi
- Luas Bangunan
- Status Kepemilikan
- Kondisi Bangunan
- Kontur Tanah
- Elevasi Terhadap Paras Jalan
- Bentuk Jalan
- Kedudukan Tanah
- Lokasi

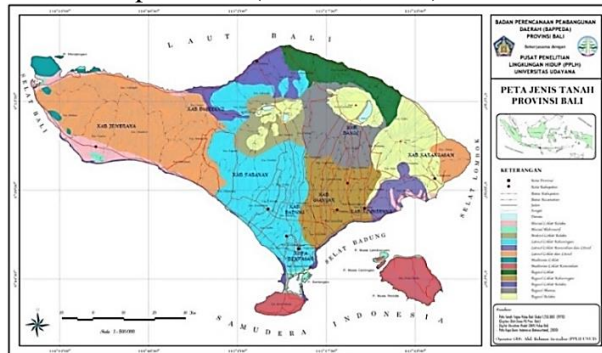
2.12 Kartografi

Kartografi adalah seni, ilmu pengetahuan, dan teknologi tentang pembuatan peta- peta, sekaligus mencakup studinya sebagai dokumen ilmiah dan hasil karya seni. Sedangkan peta adalah gambaran/ representasi unsur atau kenampakan kenampakan abstrak, atau yang ada kaitannya dengan permukaan bumi atau benda-benda angkasa dan umum nya digambarkan (International Cartographic Association, 1973).

2.13 Peta Tematik

Menurut Badan Informasi Geospasial, peta tematik adalah peta yang menyajikan tema tertentu dan untuk kepentingan tertentu dengan menggunakan peta rupa bumi yang telah disederhanakan sebagai dasar untuk meletakkan informasi tematik lainnya. Peta tematik juga disebut sebagi peta statistik ataupun peta khusus, yaitu peta dengan objek khusus. Tujuan utamanya adalah untuk secara spesifik mengkomunikasikan konsep dan data. Contoh peta tematik yang biasa digunakan dalam perencanaan termasuk peta kadastral (batas pemilikan), peta zona (yaitu peta rancangan legal penggunaan lahan), peta tata guna lahan, peta kepadatan penduduk, peta

kelerengan, peta geologi, peta curah hujan dan peta produktifitas pertanian (Zulfikar, 2017).



Gambar 2.3 Peta Tematik Jenis Tanah Provinsi Bali
(sumber : Bappeda Provinsi Bali 2012)

2.14 Kegunaan Lahan Terbaik

Kegunaan lahan terbaik atau *Highest and Best Use*, dapat didefinisikan sebagai Penggunaan yang paling memungkinkan dan diijinkan dari suatu tanah kosong atau tanah yang sudah dibangun, yang mana secara fisik memungkinkan, didukung/dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi. Untuk memahami kejelasan perbedaan di antara penggunaan tertinggi dan terbaik dari tanah kosong dengan properti yang telah terbangun, maka andaikan sebuah properti rumah tinggal. Jika properti tersebut berlokasi di kawasan yang dizoningkan untuk kegunaan komersial, maka produktifitas maksimum dari tanah kosong tersebut adalah lebih didasarkan pada kegunaan komersial. Namun kompetisi yang cukup untuk penggunaan sebagai rumah tinggal; maka kegunaan tertinggi dan terbaik dari properti yang telah terbangun adalah untuk penggunaan sebagai tempat tinggal (residential). Kegunaan tertinggi dan terbaik dari sebidang tanah tertentu tidak tergantung pada analisis subjektif dari pemilik properti, pengembang atau penilai sekalipun, tetapi kegunaan tertinggi

dan terbaik dibentuk oleh kekuatan persaingan pada pasar dimana properti terletak. Kekuatan pasar ini selanjutnya akan membentuk nilai pasar. Data umum yang dikumpulkan dan dianalisis untuk mengestimasi nilai properti juga digunakan oleh penilai untuk memformulasikan sebuah opini dari kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti pada tanggal penilaian tertentu (Haryanto dan Hidayati, 2003).

2.15 Penelitian Sebelumnya

Beberapa penelitian mengenai zona nilai tanah dan penilaian yang pernah dilakukan sebelumnya diantaranya adalah, Penilaian Ulang Objek pajak bumi dan bangunan berbasis peta zona nilai tanah (Studi kasus: Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, DIY) oleh Budi Apriyanti, Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah oleh Anastasia Astuti, Sawitri Subianto dan Hani'ah serta Prediksi Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah Pada Zona Nilai Tanah (ZNT) Dengan Menggunakan Metode Linier dan Non Linier Pada Kecamatan Sambikerep oleh Erwin Dwiyanto. Pada penelitian ini akan menggabungkan beberapa hal dalam beberapa penelitian diatas. Secara khusus penelitian ini menitikberatkan pada penilaian properti dan analisis spasial dengan hasil akhir berupa peta tematik. Penelitian ini menganalisa bagaimana perbedaan nilai individual terhadap nilai massal, analisisnya secara spasial dan kemudian menyajikannya dalam sebuah peta tematik yang informatif.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian Tugas Akhir ini mengambil studi di daerah Kabupaten Gresik. Kecamatan yang menjadi objek pengamatan adalah Kecamatan Gresik yang secara geografis terletak di $112^{\circ} 38' 14,3''$ - $112^{\circ} 39' 50,8''$ BT dan $07^{\circ} 08' 16''$ - $07^{\circ} 11' 31,7''$ LS.



Gambar 3.1 Lokasi Penelitian, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur
(Sumber : SAS Planet 2016)

3.2 Data dan Peralatan

3.2.1 Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari satu jenis data, yaitu :

3.2.1.1 Data Primer

1. Data hasil survei informasi harga properti menggunakan formulir data lapangan.
2. Data koordinat lokasi titik sampel survey harga properti di lapangan.

3.2.1.1 Data Primer

1. Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Gresik.
2. Data Nilai Jual Objek Pajak Kecamatan Gresik

3.2.2 Peralatan

Adapun peralatan yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini adalah:

3.2.2.1 Perangkat Keras (*Hardware*)

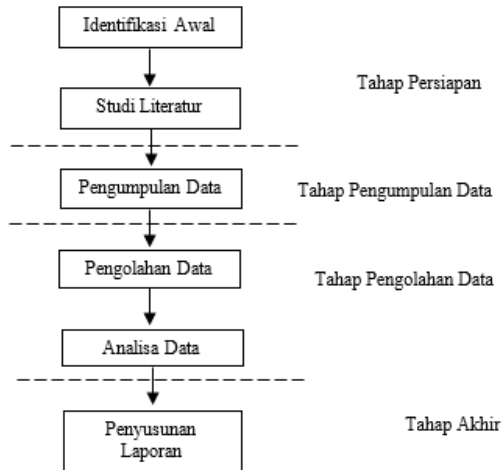
1. Laptop Asus A43SA untuk pengolahan data, analisa data, dan pembuatan laporan.

3.2.2.2 Perangkat Lunak (*Software*)

1. Sistem operasi Windows 8 Professional 64-bit.
2. ArcGIS 10.5 untuk mengolah data peta dan analisa kartografi.
3. Microsoft Office 2016 untuk penulisan laporan.

3.3 Metodologi Pekerjaan

Tahapan yang akan dilaksanakan dalam penelitian tugas akhir ini adalah seperti pada diagram alir berikut ini:



Gambar 3.2 Diagram Alir Tahapan Penelitian

Berikut adalah penjelasan diagram alir metode penelitian:

1.1 Tahap Persiapan

Pada tahap ini, kegiatan-kegiatan yang dilakukan adalah:

a. Identifikasi Awal

Pada tahap ini dilakukan penentuan masalah yang akan diselesaikan, yaitu melakukan analisa terhadap Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Gresik.

b. Studi Literatur

Kegiatan ini dilakukan untuk mendapatkan referensi yang menunjang kegiatan penelitian, dapat berupa teori, rumus, atau data dari buku, jurnal, majalah, internet, ataupun dari sumber lainnya. Referensi yang digunakan berhubungan dengan kartografi dan analisisnya.

1. 2 Tahap Pengumpulan Data

Pengumpulan data terbagi menjadi 2, yaitu untuk data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

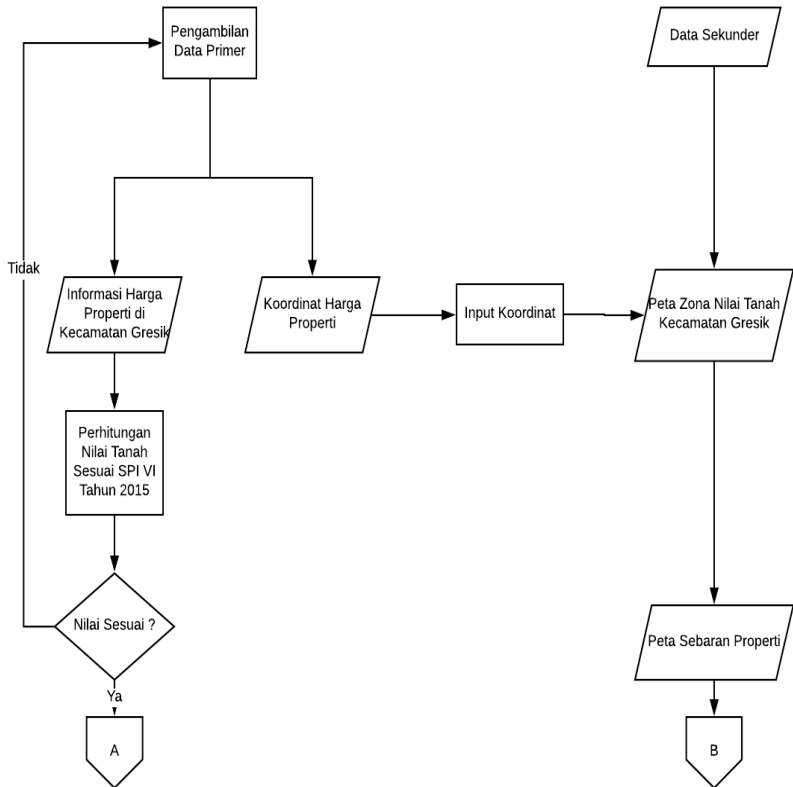
Data primer yang digunakan berupa data survei langsung untuk sampel-sampel yang akan di gunakan dalam penelitian ini. Sampel yang diambil adalah 74 buah sampel yang tersebar di Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Dengan rincian sampelnya adalah 44 sampel berupa rumah tinggal dan 30 sampel berupa ruko. Pengambilan data ini terdapat 2 jenis, yaitu data harga jual properti yang diambil menggunakan pengisian formulir dan koordinat titik sampel yang diambil menggunakan GPS *Handheld*.

2. Data Sekunder

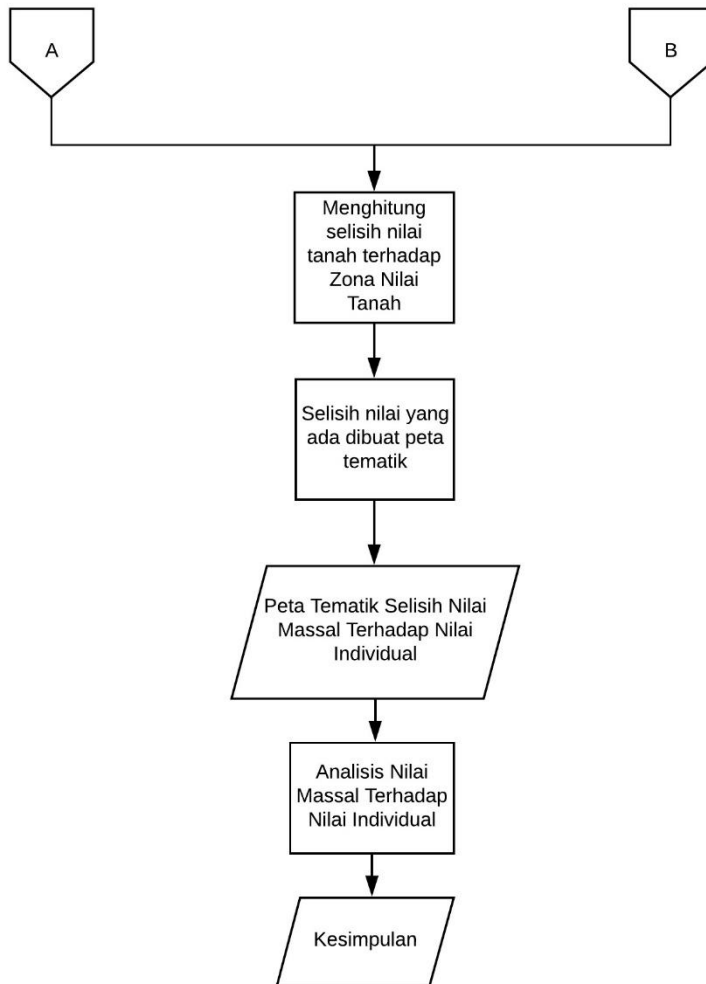
Data Sekunder yang digunakan berupa peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Gresik dan Nilai Jual Objek Pajak Kecamatan Gresik yang sudah tersedia sejak awal dimulainya penelitian.

1. 3 Tahap Pengolahan Data

Adapun alur dari tahap pengolahan data pada penelitian tugas akhir ini sebagai berikut:



Gambar 3.3 Diagram Alir Tahapan Pengolahan Data



Gambar 3.4 Diagram Alir Tahapan Pengolahan Data

Penjelasan Diagram Alir:

- a. Data terbagi menjadi 2 jenis yaitu, data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan dengan

pengambilan data secara langsung di lapangan. Data primer terbagi menjadi 2 jenis yaitu data koordinat lokasi properti dan data harga properti. Data koordinat lokasi properti diambil dengan menggunakan GPS *handheld* dan data harga properti didapatkan dengan langsung mendata properti yang dijual dan dituliskan dalam form survei.

- b. Koordinat dari properti yang dijadikan sampel di *overlay* dengan peta Zona Nilai Tanah untuk menghasilkan peta sebaran properti. Dari data lokasi titik akan diketahui data yang tidak cocok dengan lokasi penelitian. Data yang tidak cocok tersebut akan dibuang sedangkan data yang cocok akan dipergunakan.
- c. Informasi harga properti yang ada kemudian dihitung dengan prinsip penilaian yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia Edisi ke 6 tahun 2015. Nilai dari bangunan yang ada akan dibuang dan diambil nilai tanahnya. Nilai tanah yang merupakan hasil pengolahan dari proses perhitungan harga properti tersebut akan dipilah untuk membuang data yang tidak memenuhi persyaratan, seperti harga yang terlalu murah.
- d. Nilai tanah akan diseleksi dimana akan dicari nilai yang umum keluar dan akan membuang nilai tanah yang memiliki perbedaan terlalu tinggi atau terlalu rendah. Nilai tanah yang sudah sesuai akan dimasukkan kedalam data atribut di peta sebaran properti.
- e. Melalui koodinat di peta sebaran properti akan diketahui Nilai Jual Objek Pajak tiap zona dilokasi properti tersebut berdiri. Dari Nilai Jual Objek Pajak tersebut akan dicari selisihnya terhadap nilai tanah individualnya. Setelah dihitung maka akan didapatkan selisihnya dan hasilnya akan digambarkan

dalam sebuah peta tematik. Setelah itu hasilnya akan dianalisa secara spasial untuk dicari faktor yang mempengaruhi perbedaan nilai tersebut.

- f. Setelah analisis selesai maka didapatkan sebuah kesimpulan dari hasil Analisa yang telah dilakukan.

1. 4 Tahap Akhir

Pada tahap ini akan dilakukan penyusunan laporan dari tugas akhir ini. Selain berupa 1 buah laporan, dibuat pula poster untuk kebutuhan seminar tugas akhir dan juga power point untuk presentasi.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Perhitungan Nilai Tanah

Data informasi harga properti yang didapatkan dari survei lapangan memerlukan proses penyesuaian untuk mendapatkan nilai tanah yang sesungguhnya. Penyesuaian yang dilakukan menggunakan standar yang sudah diatur dalam Standar Penilaian Indonesia Edisi ke 6 tahun 2015.

Beberapa hasil dari perhitungan nilai tanah tersebut dapat dilihat pada tabel 4.1 dan tabel 4.2 dan untuk lengkapnya bisa dilihat pada lampiran. Untuk proses perhitungan nilai tanah, secara lengkap dapat dilihat pada lampiran 1 dan lampiran 2.

Tabel 4.1 Hasil Perhitungan Nilai Tanah pada Jenis Properti Ruko

No	Kode Data	Indikasi Nilai Pasar Tanah (Rp/m ²)
1	RUK191	24.586.957
2	RUK4	2.864.286
3	RUK7	19.215.000
4	RUK195	13.440.000
5	RUK1	18.401.333
6	RUK15	13.620.020
7	RUK18	13.817.769

Tabel 4.2 Hasil Perhitungan Nilai Tanah pada Jenis Properti Rumah
Tinggal

No	Kode Data	Indikasi Nilai Pasar Tanah (Rp/m ²)
1	RU21	1.733.900
2	RU27	4.063.000
3	RU29	1.236.111
4	RU8	12.409.457
5	RU130	19.127.250
6	RU200	9.090.969
7	RU71	6.322.750
8	RU17	3.295.600

4.2 Peta Zona Nilai Tanah

Data Nilai Jual Objek Pajak tahun 2015 yang ada dalam data tabular zona nilai tanah kemudian digunakan untuk membuat peta zona nilai tanah. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak dan kelas tanah sendiri diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 Tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Beberapa Nilai Jual Objek Pajak tersebut dapat dilihat pada tabel 4.3 dan daftar secara lengkap dapat dilihat pada lampiran 5.

Tabel 4.3 Nilai Jual Objek Pajak Untuk Tiap Zona

Desa	Zona	Kelas Tanah	NJOP
Karangturi	AA	58	2.013.000
	AB	61	1.573.000
	AC	40	8.875.000
	AD	61	1.573.000
	AE	43	6.805.000
Katimoho	AA	75	243.000
	AB	73	335.000
	AC	68	702.000
	AD	75	243.000

Nilai Jual Objek Pajak yang ada kemudian dikelompokkan dalam 10 rentang nilai untuk digambarkan kedalam peta zona nilai tanah yang memuat keseluruhan Nilai Jual Objek Pajak dalam kecamatan Gresik.

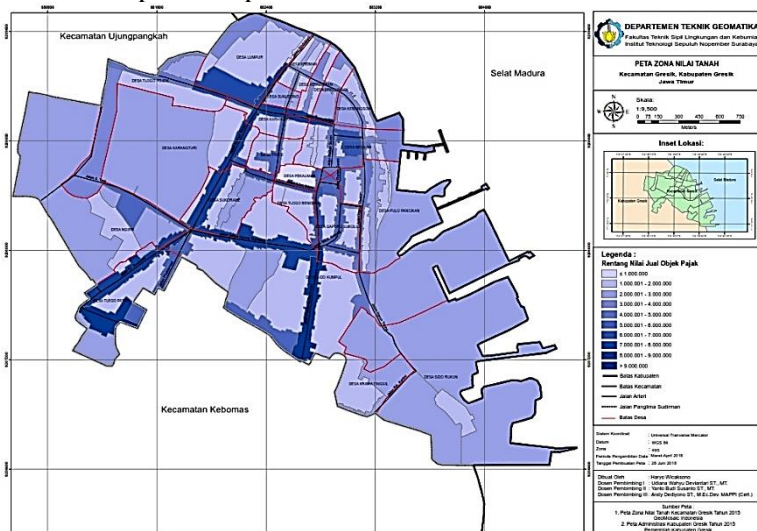
Tabel 4.4 Pembagian Rentang Nilai Jual Objek Pajak

Kode	Rentang NJOP
A	$\leq 1.000.000$
B	1.000.001 – 2.000.000
C	2.000.001 – 3.000.000
D	3.000.001 – 4.000.000
E	4.000.001 – 5.000.000

Tabel 4.4 Lanjutan

Kode	Rentang NJOP
F	5.000.001 – 6.000.000
G	6.000.001 – 7.000.000
H	7.000.001 – 8.000.000
I	8.000.001 – 9.000.000
J	> 9.000.000

Hasil peta zona nilai tanah kecamatan Gresik dapat dilihat pada gambar 4.1 dan untuk gambar yang lebih jelas dapat dilihat pada lampiran 6.

**Gambar 4.1** Peta Zona Nilai Tanah

4.3 Peta Sebaran Properti

Hasil perhitungan nilai tanah yang telah dilakukan sebelumnya kemudian dimasukkan ke dalam atribut dari titik-titik lokasi properti yang sudah digabungkan pada peta Zona Nilai Tanah untuk menghasilkan peta sebaran properti. Dari peta tersebut akan diseleksi sebaran properti sampel dan

Tabel 4.5 Hasil Perhitungan Selisih Nilai Pada Jenis Properti Ruko

No	Kode Data	Selisih Nilai (Rp/m ²)	Prosentase Selisih Terhadap NJOP
1	RUK19	14.779.590	181.46%
2	RUK4	2.745.990	1121.55%
3	RUK7	17.642.000	44.33%
4	RUK195	9.695.000	258.88%
5	RUK1	14.246.333	342.87%
6	RUK15	13.620.020	167.22%
7	RUK18	13.817.769	169.65%

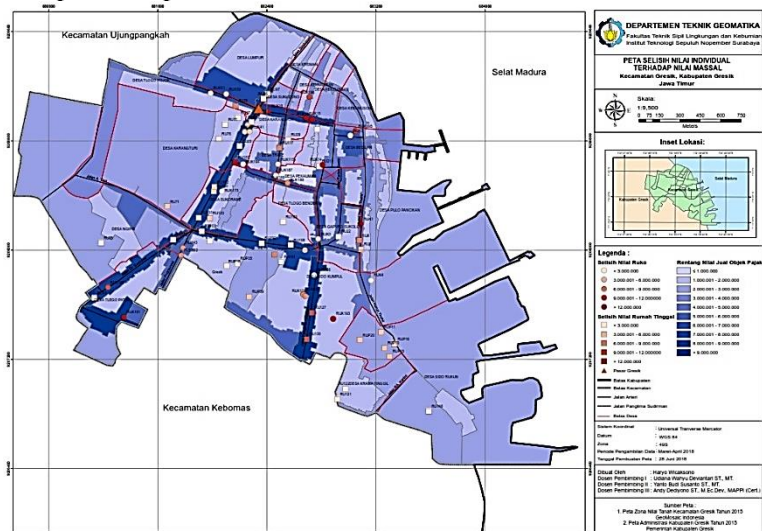
Tabel 4.6 Hasil Perhitungan Selisih Nilai Pada Jenis Properti Rumah Tinggal

No	Kode Data	Selisih Nilai Pasar Tanah (Rp/m ²)	Prosentase Selisih Terhadap NJOP
1	RU21	160.900	10.23%
2	RU27	2.789.000	218.92%
3	RU22	1.890.667	37.11%
4	RU8	8.54.457	198.66%
5	RU78	6.623.600	421.08%
6	RU200	215.969	214.10%
7	RU71	4.309.750	109.51%
8	RU17	1.722.600	2.43%
9	RU76	1.537.625	97.75%
10	RU77	1.828.250	116.23%

Hasil dari selisih nilai yang ada dibagi kedalam 5 kelompok *range* selisih nilai. Pembagian kelompok *range* selisih nilai adalah sebagai berikut :

4.6 Hasil Overlay Peta Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Dengan Peta Zona Nilai Tanah

Peta Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal kemudian di *overlay* dengan peta zona nilai tanah untuk mendapatkan peta akhir yang menggambarkan secara visual kenaikan nilai tanah terhadap Nilai Jual Objek Pajak pada tahun 2015. Hasil peta tematik tersebut dapat dilihat pada gambar 4.4 dan untuk gambar yang lebih jelas dapat dilihat pada lampiran 9.



Gambar 4.4 Hasil Akhir Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal

4.7 Analisis Perhitungan Nilai Tanah

Penyesuaian penilaian yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia ke 6 tahun 2015 terdapat beberapa jenis yaitu, penyesuaian sumber data, informasi harga tanah disesuaikan dari sektor pemberi informasi (pemilik, warga, agen, makelar dan lain-lain. Untuk informasi yang didapatkan

dari pemilik diberi prosentase 0%, untuk agen dan makelar diberikan prosentase (-)10% hingga (-)20% karena adanya keuntungan dari pihak marketing dan perusahaan. Untuk informasi dari warga diberikan prosentase (-)5%.

Pada penyesuaian luas bidang tanah, setiap bidang tanah biasanya akan berbeda dari segi luasnya, jika suatu lahan dalam satu zona ditawarkan dengan luas lebih besar akan memiliki harga yang lebih murah dibandingkan dengan lahan yang luasnya kecil. Oleh karena itu diberikan prosentase yang disesuaikan dengan luas dan harga dari lahan tanah yang ada.

Untuk penyesuaian kedudukan tanah dilakukan dengan menambah atau mengurangi prosentase antara data acuan dan data pembanding. Kedudukan tanah dipengaruhi dari letak keberadaan dari bidang tersebut. Pada penelitian ini untuk lahan yang terletak di pinggir jalan akan diberikan prosentase 0%, tengah jalan $\pm 5\%$, dalam jalan $\pm 10\%$.

Pada tahap penyesuaian waktu, data-data informasi harga tanah akan disesuaikan menurut waktu transaksi dari informasi harga properti. Penyesuaiannya dilakukan dengan memberikan prosentase 1% untuk tiap bulan yang sudah terlewati semenjak terjadinya transaksi hingga pengambilan data.

Pada penyesuaian lokasi, dilakukan penyesuaian berdasarkan aksesibilitas, lokasi dan hal-hal lain yang tidak disesuaikan dalam jenis parameter yang lain. Nilai prosentase penyesuaian juga bervariasi didasarkan pada perbedaan parameter acuan dan pembanding untuk menyesuaikan.

Berdasarkan contoh perhitungan pada tabel 4.1 dan 4.2, dapat terlihat bahwa pada properti jenis ruko memiliki nilai tertinggi adalah RUK191 dengan indikasi nilai pasar tanah adalah Rp 24.586.957/m². Hal ini terjadi karena RUK191 terletak pada lokasi yang bersifat komersil dan dilewati oleh jalan arteri menuju kecamatan Kebomas yang merupakan kecamatan yang memiliki perkembangan pesat dan merupakan kecamatan dimana Kota Gresik Baru berada.

Untuk indikasi nilai pasar tanah terendah terjadi pada RUK4 dengan nilai Rp 2.864.286/m². Hal ini terjadi karena RUK4 berada lokasi yang cukup jauh dari jalan arteri provinsi serta dekat dengan pelabuhan milik Pertamina dan Pembangkit Listrik Tenaga Gas dan Uap Gresik. Demografi wilayah tersebut berupa permukiman warga.



Gambar 4.5 Kondisi Lapangan Disekitar RUK191



Gambar 4.6 Kondisi Lapangan Disekitar RUK4

Pada properti jenis rumah tinggal, RU130 memiliki indikasi nilai pasar tanah tertinggi dengan nilai Rp 19.127.250/m². Hal ini terjadi dikarenakan RU130 berada pada jalan Panglima Sudirman yang berhubungan langsung dengan Jalan Kragan – Rembang – Surabaya. Pada wilayah tersebut terdapat banyak Ruko maupun bangunan komersil lainnya. Untuk nilai terendah terdapat pada RU29 dengan indikasi nilai pasar tanah Rp 1.236.111/m². Hal ini terjadi dikarenakan RU29 terletak pada permukiman berupa jalan dengan lebar 2 m dan termasuk ke dalam jalan kelas III C.



Gambar 4.7 Kondisi Lapangan Disekitar RU130



Gambar 4.8 Kondisi Lapangan Disekitar RU29

Menurut Oloke, Simon dan Adesulu, 2013, bahwa variasi nilai tanah dan properti terjadi karena adanya pengaruh gabungan dari lokasi, demografi penduduk dan tingkat kemajuan ekonomi pada wilayah tempat properti atau tanah tersebut berada.

4.8 Analisis Nilai Jual Objek Pajak

Berdasarkan pada hasil peta zona nilai tanah, untuk tiap kelompok Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) memiliki karakteristik lokasi wilayah sebagai berikut.

Untuk wilayah dengan NJOP kode A, berlokasi pada desa pekauman yang letaknya bersebelahan dengan wilayah yang nilainya lebih tinggi namun karena terletak > 300 m dari jalan arteri maka wilayah NJOP kode A memiliki nilai jauh lebih rendah. Untuk kondisi di lapangan pada kelompok NJOP kode A, dapat dilihat pada gambar 4.9.



Gambar 4.9 Kondisi Lapangan pada kelompok NJOP Kode A

Dapat terlihat pada gambar 4.9, bahwa pada kelompok NJOP A didominasi oleh permukiman warga dengan jalan yang memiliki lebar 2 meter dan memiliki jalan yang berkelok. Jalan tersebut termasuk ke dalam jalan kelas III C, penentuan kelas jalan tersebut sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan.

Untuk wilayah pada kelompok NJOP kode B juga berlokasi dekat dengan kelompok NJOP yang lebih tinggi namun sama dengan kelompok NJOP kode A, kelompok NJOP kode B terletak > 300 meter dari jalan arteri pada kecamatan Gresik dibandingkan dengan kelompok NJOP yang lebih tinggi disekitarnya. Kondisi lapangan pada kelompok nilai ini dapat dilihat pada gambar 4.10.



Gambar 4.10 Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode B

Pada kondisi lapangan kelompok NJOP kode B, dapat terlihat bahwa kondisi wilayah pada kelompok NJOP kode B didominasi oleh permukiman warga dengan lebar jalan 2,5 m

dan memiliki karakteristik elevasi yang datar. Jalan tersebut termasuk ke dalam jalan kelas III C.

Untuk wilayah pada kelompok nilai NJOP kode C lebih banyak terletak pada daerah batas Kecamatan Gresik, namun ada beberapa yang terletak diantara kelompok NJOP yang lain. Kondisi lapangan pada kelompok nilai ini dapat dilihat pada gambar 4.11.



Gambar 4.11 Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode C

Untuk kondisi lapangan pada kelompok NJOP kode C, dapat terlihat pada gambar 4.11 bahwa pada kelompok ini didominasi oleh pabrik-pabrik.

Untuk wilayah pada kelompok NJOP kode D, berlokasi pada jalan arteri namun lokasi jalan arteri tersebut berada pada 262 m dari batas Kecamatan Gresik. Kondisi lapangan pada kelompok nilai ini dapat dilihat pada gambar 4.12.



Gambar 4.12 Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode D

Kondisi lapangan pada kelompok NJOP kode D didominasi oleh permukiman warga dengan lebar jalan sebesar 5 m dan termasuk ke dalam jalan kelas III C.

Untuk wilayah pada kelompok NJOP kode E terletak pada jalan arteri. Kondisi lapangan pada kelompok nilai ini dapat dilihat pada gambar 4.13.



Gambar 4.13 Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode E

Kondisi lapangan pada kelompok NJOP kode E didominasi oleh permukiman warga dengan lebar jalan sebesar 7 m dan termasuk ke dalam jalan kelas III C.

Untuk wilayah pada kelompok NJOP kode F terletak pada pinggir jalan arteri dengan kondisi lapangan dapat dilihat pada gambar 4.14.



Gambar 4.14 Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode F

Pada kelompok NJOP kode F dapat terlihat bahwa wilayah sudah mulai didominasi oleh bangunan yang bersifat ekonomis seperti ruko atau toko-toko di sepanjang jalan dan lebar jalan sebesar 10 m dan termasuk ke dalam jalan kelas III A.

Untuk wilayah pada kelompok NJOP kode G terletak pada pinggir jalan arteri dengan kondisi lapangan dapat dilihat pada gambar 4.15.



Gambar 4.15 Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode G

Pada kelompok ini dapat terlihat bahwa jalan arteri yang ada memiliki lebar jalan yang sama dan jenis jalan yang sama dengan kelompok NJOP kode F namun jumlah bangunan yang bersifat ekonomis seperti ruko dan toko jumlahnya jauh lebih banyak dibandingkan dengan kelompok NJOP kode F.

Untuk wilayah pada kelompok kode H terletak pada jalan arteri dengan kondisi lapangan dapat terlihat pada gambar 4.16.



Gambar 4.16 Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode H

Pada kelompok ini terlihat bahwa jalan arteri yang melewatinya sudah memiliki lebar jalan sebesar 12 m dan termasuk ke dalam jalan kelas III A. Kondisi bangunan pada kelompok ini didominasi oleh bangunan bersifat ekonomis seperti ruko dan toko yang jumlahnya sudah mendominasi dibandingkan dengan rumah tinggal atau permukiman warga.

Untuk wilayah pada kelompok kode I terletak pada pinggir jalan arteri dengan kondisi lapangan dapat terlihat pada gambar 4.17



Gambar 4.17 Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode I

Kondisi lapangan pada kelompok NJOP kode I didominasi oleh pertokoan maupun kantor-kantor dengan lebar jalan sebesar 10 m dan termasuk ke dalam jalan kelas III A. Rumah tinggal pada kelompok NJOP G memiliki karakteristik bangunan bertingkat atau luas tanah yang besar.

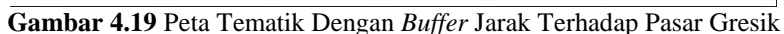
Untuk wilayah pada kelompok kode J terletak pada pinggir jalan arteri dengan kondisi lapangan dapat terlihat pada gambar 4.18.



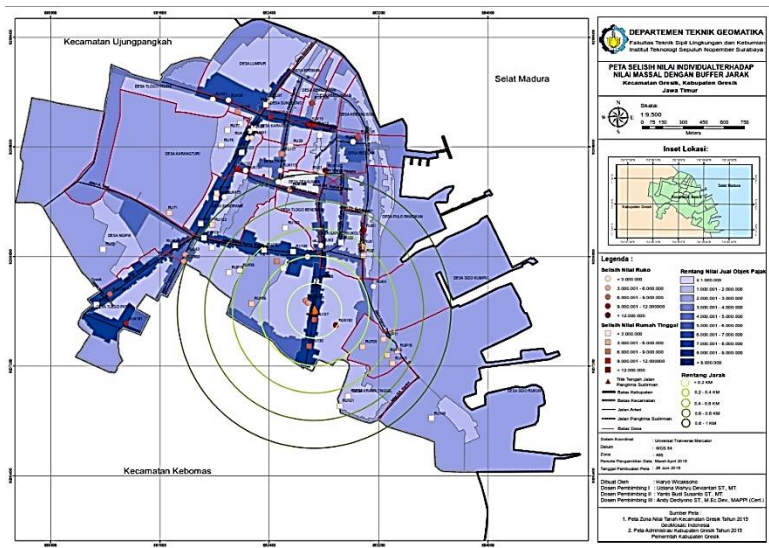
Gambar 4.18 Kondisi Lapangan Pada Kelompok NJOP Kode J

Kondisi lapangan pada kelompok NJOP kode J didominasi oleh pertokoan, rumah makan maupun kantor dengan lebar jalan sebesar 12 m dan termasuk ke dalam jalan kelas III A. Jalan arteri yang ada pada kelompok NJOP J juga merupakan jalan arteri yang menghubungkan kecamatan Gresik dan kecamatan Kebomas yang merupakan kecamatan dimana Gresik Kota Baru berada. Rumah tinggal pada kelompok NJOP kode J memiliki karakteristik bangunan bertingkat atau memiliki luas tanah yang besar.

4.10 Analisis Hasil Akhir Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal



Central Business District yang ada pada kecamatan Gresik adalah pasar Gresik yang berbentuk sebuah wilayah perdagangan dan pada penelitian ini diambil titik tengah jalan yang ada pada pasar Gresik. Pasar Gresik sendiri tidak mengalami perubahan dari lokasi maupun luasan semenjak tahun 2015 pada saat data Nilai Jual Objek Pajak kecamatan Gresik dibuat hingga saat penelitian ini dilakukan.



Analisis spasial dilakukan dengan mengambil titik sampel dalam rentang jarak <0,2 km; 0,2 sampai 0,4 km; 0,4 sampai 0,6 km; 0,6 sampai 0,8 km dan 0,8 sampai 1 km dari Pasar Gresik dan Jalan Panglima Sudirman dan dianalisis rentang selisih nilai yang berpengaruh dan rentang selisih nilai yang berbeda pada tiap rentang jarak. Rentang nilai yang berpengaruh pada tiap rentang jarak kemudian dibandingkan untuk melihat apakah terdapat kenaikan maupun penurunan rentang selisih nilai yang teratur untuk tiap perubahan rentang jarak. Untuk daftar kelompok rentang selisih nilai dapat dilihat pada tabel 4.7 dan peta tematik yang menunjukkan *buffer* jarak dapat dilihat pada gambar 4.19. Untuk gambar yang lebih jelas dapat dilihat pada lampiran 10.

Tabel 4.8 Hasil Analisis Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Pada Properti Ruko Dengan Pasar Gresik

Jarak Dari Pasar Gresik	Kelompok Rentang Selisih Nilai	Kode
< 0,2 km	B	RUK40
	B	RUK24
	B	RUK41
	E	RUK18
0,2 - 0,4 km	A	RUK51
	B	RUK39
	D	RUK196
	E	RUK19
	E	RUK15
0,4 - 0,6 km	A	RUK187
	B	RUK115
	C	RUK188
	C	RUK189
0,6 - 0,8 km	A	RUK7
	A	RUK194

Tabel 4.8 Lanjutan

Jarak Dari Pasar Gresik	Kelompok Rentang Selisih Nilai	Kode
0,6 – 0,8 km	A	RUK187
	B	RUK115
	C	RUK188
	C	RUK189
	D	RUK195
	E	RUK14
0,8 - 1 km	-	-

Tabel 4.9 Hasil Analisis Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Pada Properti Ruko Dengan Jalan Panglima Sudirman

Jarak Dari Jalan Panglima Sudirman	Kelompok Rentang Selisih Nilai	Kode
< 0,2 km	C	RUK52
	C	RUK176
	E	RUK193
0,2 - 0,4 km	B	RUK131
	A	RUK166
0,4 - 0,6 km	B	RUK131
0,6 - 0,8 km	E	RUK1
0,8 - 1 km	A	RUK187
	C	RUK188
	C	RUK189

Pada tabel 4.8 pada jarak < 0,2 km, dapat terlihat bahwa kelompok rentang selisih nilai B menjadi nilai yang berpengaruh. Pada jarak 0,2 - 0,4 km, dapat terlihat bahwa kelompok rentang selisih nilai E menjadi nilai yang berpengaruh. Pada jarak 0,4 - 0,6 km, dapat terlihat bahwa kelompok rentang selisih nilai C menjadi nilai yang berpengaruh. Pada jarak 0,6 - 0,8 km, dapat terlihat bahwa kelompok rentang selisih nilai A menjadi kelompok rentang

selisih nilai yang berpengaruh diikuti oleh kelompok rentang selisih nilai C. Pada jarak 0,8 - 1 km menuju Pasar Gresik, tidak terdapat sampel pada properti ruko. Berdasarkan kelompok rentang nilai selisih yang berpengaruh pada tiap rentang jarak menuju Pasar Gresik dapat terlihat bahwa kenaikan maupun penurunan kelompok rentang nilai selisih yang berpengaruh pada tiap rentang jarak tidak teratur untuk tiap perubahan rentang jarak.

Pada analisis menggunakan jarak menuju Jalan Panglima Sudirman menunjukkan kelompok rentang nilai C berpengaruh pada tiap rentang jarak yang berbeda.

Tabel 4.10 Hasil Analisis Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Pada Properti Rumah Tinggal Dengan Pasar Gresik

Jarak Dari Pasar Gresik	Kelompok Rentang Selisih Nilai	Kode
< 0,2 km	A	RU200
	A	RU17
	A	RU96
	A	RU97
	C	RU78
0,2 - 0,4 km	A	RU76
	A	RU77
	A	RU23
	A	RU29
	C	RU117
0,4 - 0,6 km	A	RU27
	E	RU163

Tabel 4.10 Lanjutan

Jarak Dari Pasar Gresik	Kelompok Rentang Selisih Nilai	Kode
0,6 - 0,8 km	A	RU21
	B	RU100
	B	RU162
0,8 - 1 km	A	RU103
	A	RU199
	A	RU192
	B	RU71
	B	RU201
	B	RU133

Tabel 4.11 Hasil Analisis Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Pada Properti Rumah tinggal Dengan Jalan Panglima Sudirman

Jarak Dari Jalan Panglima Sudirman	Kelompok Rentang Selisih Nilai	Kode
< 0,2 km	D	RU127
0,2 - 0,4 km	A	RU191
	D	RU130
0,4 - 0,6 km	A	RU198
	A	RU199
	B	RU2
	C	RU8
	C	RU197
0,6 - 0,8 km	A	RU121

Tabel 4.11 Lanjutan

Jarak Dari Jalan Panglima Sudirman	Kelompok Rentang Selisih Nilai	Kode
0,6 – 0,8 km	A	RU122
	A	RU192
0,8 - 1 km	A	RU103
	A	RU132
	B	RU133

Untuk analisis spasial properti rumah tinggal pada jarak menuju pasar gresik di tabel 4.10 dapat terlihat pada jarak < 0,2 km bahwa kelompok rentang selisih nilai A menjadi nilai yang berpengaruh. Pada jarak 0,2 - 0,4 km, dapat terlihat bahwa kelompok rentang selisih nilai A menjadi nilai yang berpengaruh. Pada jarak 0,4 - 0,6 km, dapat dapat terlihat bahwa tidak terdapat kelompok nilai yang berpengaruh. Pada jarak 0,6 - 0,8 km, dapat terlihat bahwa kelompok selisih nilai B menjadi nilai yang berpengaruh. Pada jarak 0,8 - 1 km menuju Pasar Gresik, kelompok rentang selisih nilai A dan B menjadi nilai yang berpengaruh. Berdasarkan kelompok rentang selisih nilai yang berpengaruh pada tiap rentang jarak, terlihat bahwa tidak terjadi kenaikan kelompok selisih rentang nilai untuk tiap kenaikan rentang jarak.

Pada analisis spasial menggunakan jarak menuju Jalan Panglima Sudirman pada tabel 4.11 adalah sebagai berikut. Pada jarak < 0,2 km hanya terdapat 1 sampel yaitu RU127. Pada jarak 0,2 - 0,4 km hanya terdapat 2 sampel yaitu RU191 dan RU130 yang memiliki selisih nilai berbeda. Pada jarak 0,4 - 0,6 km, dapat terlihat bahwa kelompok rentang selisih nilai A dan C menjadi kelompok rentang selisih nilai yang berpengaruh. Pada jarak 0,6 - 0,8 km, dapat dapat terlihat bahwa kelompok rentang selisih nilai A menjadi kelompok rentang selisih nilai yang berpengaruh. Pada jarak 0,8 - 1 km dapat terlihat bahwa kelompok rentang selisih nilai A

merupakan kelompok rentang selisih nilai yang berpengaruh. Berdasarkan kelompok rentang selisih nilai yang berpengaruh diatas dapat terlihat bahwa tidak mengalami perubahan untuk tiap kenaikan nilai rentang jarak.

Adanya titik sampel yang memiliki kelompok rentang selisih nilai berbeda terjadi karena adanya perbedaan karakteristik zona nilai tanah. Karakteristik yang ada dapat berupa faktor lokasi maupun faktor ekonomi.

4.11 Analisis Lahan Terbaik Untuk Tiap Jenis Properti Yang Diteliti

Lahan yang terbaik untuk tiap jenis properti yang diteliti dapat ditentukan dengan melihat kenaikan selisih nilai individual terhadap nilai massal yang tertinggi untuk tiap jenis properti sampel yang diteliti. Hal tersebut dilakukan karena hasil perhitungan nilai tanah telah memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti dan telah disesuaikan dalam penyesuaian. Properti sampel yang memiliki selisih nilai tertinggi terhadap Nilai Jual Objek Pajak dapat dilihat pada tabel 4.12. Untuk perhitungan lengkap dapat dilihat pada lampiran 3 dan lampiran 4.

Tabel 4.12 Properti Sampel Dengan Kenaikan Selisih Nilai Tertinggi Untuk Tiap Jenis Properti

Jenis Properti	Kode Data	Alamat	Nilai Tanah (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak (Rp/m ²)	Nilai Atas Rentang Nilai Jual Objek Pajak (Rp/m ²)	Nilai Kenaikan (Rp/m ²)	Prosentase Kenaikan Terhadap NJOP	Nilai Kenaikan Terhadap Nilai Atas Rentang Atas NJOP (Rp/m ²)	Prosentase Kenaikan Terhadap Rentang Atas NOP
Rumah Tinggal	RU163	Jalan Akim	18.855.555	6.805.000	7.000.000	12.050.555	277,08%	11.855.555	169,37 %
Ruko	RUK14	Jalan Wahid	19.215.000	1.573.000	2.000.000	17.642.000	1121,55%	17.573.000	1117,16%

Lokasi penggunaan lahan terbaik yang ditujukan untuk rumah tinggal terdapat pada RU163 yang terletak pada jalan Akim Kayat No. 2 dengan kenaikan nilai individual terhadap massal sebesar Rp 12.050.555/m². Sedangkan untuk lokasi penggunaan lahan terbaik yang ditujukan untuk ruko terdapat

pada RUK14 yang terletak pada jalan Wahid Hasyim No. 10 dengan kenaikan nilai individual terhadap nilai massal sebesar Rp 17.642.000/m².

BAB V

KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Selisih nilai massal terhadap nilai individual pada properti jenis ruko memiliki nilai selisih tertinggi pada RUK14 dengan selisih sebesar Rp 17.642.000/m² terletak pada koordinat 682.808,496 m dan 9.208.625,588 m. Nilai selisih terendah pada RUK194 dengan selisih sebesar Rp 142.541/m² terletak pada koordinat 682.224 m dan 9.208.628 m. Pada properti jenis rumah tinggal, selisih nilai massal terhadap nilai individual memiliki nilai selisih tertinggi pada RU163 dengan selisih sebesar 12.050.555/m² yang terletak pada koordinat 682.167,3348 m dan 9.208.640,582 m. Nilai selisih terendah pada RU122 dengan selisih sebesar Rp 75.752/m² yang terletak pada koordinat 682.975 m dan 9.206.983 m.
- b. Kenaikan maupun penurunan kelompok rentang selisih nilai yang dominan pada rentang jarak < 0,2 km; 0,2 – 0,4 km; 0,4 – 0,6 km; 0,6 – 0,8 km; 0,8 – 1 km berbeda-beda untuk jarak tiap jenis properti terhadap Pasar Gresik maupun Jalan Panglima Sudirman pada Kecamatan Gresik. Properti ruko mengalami kenaikan dan penurunan kelompok rentang selisih nilai yang dominan untuk tiap rentang jarak dari Pasar Gresik dan kelompok rentang selisih nilai yang cenderung sama yaitu kelompok rentang selisih nilai Rp 6.000.001,00 – Rp 9.000.000,00 untuk tiap rentang jarak dari Jalan Panglima Sudirman. Properti rumah tinggal memiliki kelompok

rentang selisih nilai yang cenderung sama yaitu dibawah Rp 3.000.000,00 untuk tiap rentang jarak dari Pasar Gresik dan Jalan Panglima Sudirman.

- c. Lahan terbaik untuk penggunaan jenis properti rumah tinggal terdapat pada RU163 yang terletak pada jalan Akim Kayat No. 2 dengan kenaikan nilai individual terhadap massal sebesar Rp 12.050.555/m² dan lahan terbaik untuk penggunaan jenis properti ruko terdapat pada RUK14 yang terletak pada jalan Wahid Hasyim No. 10 dengan kenaikan nilai individual terhadap nilai massal sebesar Rp 17.642.000/m².

5.2 Saran

Adapun saran yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Semua properti sampel yang ada mengalami kenaikan nilai individualnya terhadap nilai massalnya sehingga dapat berdampak pada pendapatan daerah karena Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tiap properti tidak lagi sesuai dengan seharusnya.
- b. Kenaikan nilai individual terhadap nilai massalnya pada semua properti sampel berdampak pada berubahnya zona nilai tanah yang ada. Sehingga diperlukan adanya *Update* zona nilai tanah secara berkala.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambarita, S., Subiyanto, S., dan Yuwono, B. D., 2016. “Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus : Kec. Semarang Timur, Kota Semarang)”. *Jurnal Geodesi Undip* 5 : 159-167.
- American Institute of Real Estate Appraisers. 1987. *The Appraisal of Real Estate*, 5 th. Edition. Chicago : American Institute of. Real Estate Appraiser.
- American Institute of Real Estate Appraisers. 2013. *The Appraisal of Real Estate*. 14 th. Edition. Chicago : American Institute of. Real Estate Appraiser.
- Aprianti, B. 2013. *Penilaian Ulang Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Berbasis Peta Zona Nilai Tanah (Studi Kasus Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, DIY)*. Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada.
- Arfah, H., 2017. Dua Tahun Lagi, Gresik Punya Mall dan Hotel Baru, <URL:<http://properti.kompas.com/read/2017/08/04/082923721/dua-tahun-lagi-gresik-punya-mal-dan-hotel-baru>>. Dikunjungi pada tanggal 19 Februari 2018, jam 19.30.
- Budi, H., dan Rianto, E. R., 1999. “Analisa LPM Terhadap Pengaruh Faktor Lokasi Aksesibilitas Dalam Mempengaruhi Nilai Tanah”. *Jurnal Survei dan Penilaian Properti* 14 : 31-39.
- Damodaran, A. 2002. *Investment Valuation, Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset*, Second Edition. New York : John Wiley & Sons, Inc.
- Darma, A. C. 2010. *Pemanfaatan Peta Tematik Guna Mitigasi Banjir di Kabupaten Kendal*. Semarang : Universitas Diponegoro.

- Eckert, J. K. 1990. Property Appraisal and Assessment Administration. Chicago : IAAO.
- Harjanto, B. dan Hidayati, W. 2003. Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama. Yogyakarta : BPFE.
- International Cartographic Association. 1973. Basic Cartography for Students and Technicians, Volume 1. New York : BAS Printers Limited.
- Kamarzuki, Alie. 2013. Jumlah Penduduk di Kabupaten Gresik, Jawa Timur 1983 – 2013, <URL: <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2016/05/12/jumlah-penduduk-di-kabupaten-gresik-jawa-timur-1983-2013>>. Dikunjungi pada tanggal 17 Februari 2018, jam 19.00.
- Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia. 2015. Standar Penilaian Indonesia Edisi VI. Jakarta : Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia.
- Lusht, M. K. 1997. Real Estate Valuation, Principles and Applications. Amerika Serikat : Irwin Book Team.
- Mangkoesebroto, R. 1992. “Pengaruh Pajak atas Harga Tanah”. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia 7 : 55-69.
- Musgrave, R. A., and Musgrave, P. B. 1991. Public Finance in Theory and Practise Fifth Edition. Diterjemahkan oleh Sirait A. Jakarta : Erlangga.
- Mustika, D. 2016. Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah Tinggal di Perumahan Citraland Samarinda Pada KJPP, Aksa, Nelson dan Rekan. Surabaya : Universitas 17 Agustus 1945.
- Oloke, C. O., Simon, R. F., dan Adesulu, F. A., 2013. “An Examination of the Factors Affecting Residential Property Values in Magodo Neighbourhood, Lagos State”. International Journal of Economy, Management and Social Sciences 2 : 639-643.
- Pearce, D. W., and Turner K. R. 1990. Economics Of Natural Resources and The Enviroment. Baltimore : The John Hopkins University.

- Prawoto, A. 2015. Teori & Praktek Penilaian Properti Edisi Ketiga. Yogyakarta : BPFE.
- Richardson, H. W. 1984. Urban Economics. Hinsdale : The Dryden Press.
- Republik Indonesia. 2009. Undang-Undang No. 22 Tahun 2009 Tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan. Lembaran Negara RI Tahun 2009, No. 96. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Republik Indonesia. 2010. Peraturan Menteri Keuangan No. 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Sekretariat Kabinet RI. Jakarta.
- Schmid, A. A. 1988. The Impact of Population an Values of Develoved Lots For Single Family House In The United State. Journal of Urban Economics 7, 2:25-31.
- Shengkel, W. M. 1988. Modern Real Estate Appraisal. New York : Mc Graw Hill.
- Siregar, D. D. 2002, Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara: Peran Konsultan Penilai Dalam Pemulihan Ekonomi Nasional. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Yahya, Z. 2017. Peta Tindak Pidana Provinsi Jawa Timur Tahun 2013. Malang : Universitas Negeri Malang.

“Halaman ini sengaja di kosongkan”

Lampiran 2 Hasil Perhitungan Nilai Tanah Pada Properti Jenis Rumah Tinggal

[illegible]

Lampiran 3 Perhitungan Selisih Nilai Massal Terhadap Nilai Individual Pada Properti Ruko

No Data	Nilai Pasar (Rp)	Keterangan	Zona	NOOP Zona (Rp)	Nilai Selisih Terhadap NLOP (Rp/m ²)	Prosentase Selisih Terhadap NLOP	Retang Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal (Rp/m ²)	Kode Kelompok	Nilai Atas Retang NOOP (Rp/m ²)	Selisih Terhadap Retang Atas Nilai NOOP (Rp/m ²)	Prosentase Selisih Terhadap Retang Atas Nilai NOOP	Jarak Ke Pasar Gresik (m)	Jarak Ke Jalan Panglima Sudirman (m)
RUK19	22.924.590	Bedilan	AA	8.145.000	14.779.590	181,46%	> 12.000.000	E	9.000.000	14.779.590	164%	397,88	1345,71
RUK7	8.940.990	Bedilan	AH	6.195.000	2.745.990	44,33%	≤ 3.000.000	A	7.000.000	2.745.990	39%	702,54	1257,06
RUK14	19.215.000	Bedilan	AI	1.573.000	17.642.000	1121,55%	> 12.000.000	E	2.000.000	17.642.000	882%	624,17	1017,24
RUK195	13.440.000	Bedilan	AO	3.715.000	9.695.000	258,88%	9.000.001 - 12.000.000	D	4.000.000	9.695.000	242%	730,86	1299,68
RUK1	18.401.333	Gepusokolo	AE	4.155.000	14.246.333	342,87%	> 12.000.000	E	5.000.000	14.246.333	285%	1129,81	680,25
RUK15	21.765.020	Kanugroh	AD	8.145.000	13.620.020	167,22%	> 12.000.000	E	9.000.000	13.620.020	151%	356,12	1354,32
RUK18	21.962.769	Kanugroh	AD	8.145.000	13.817.769	169,65%	> 12.000.000	E	9.000.000	13.817.769	154%	734,9	1442,31
RUK24	14.552.500	Kanugroh	AC	8.875.000	5.677.500	63,97%	3.000.001 - 6.000.000	B	9.000.000	5.677.500	63%	146,50	1385,62
RUK40	14.597.556	Kanugroh	AC	8.875.000	5.722.556	64,48%	3.000.001 - 6.000.000	B	9.000.000	5.722.556	64%	198,62	1345,67
RUK41	14.550.000	Kanugroh	AC	8.875.000	5.675.000	63,94%	3.000.001 - 6.000.000	B	9.000.000	5.675.000	63%	182,37	1335,84
RUK194	6.947.541	Kanugroh	AE	6.805.000	142.541	2,09%	≤ 3.000.000	A	7.000.000	142.541	2%	423,27	1335,46
RUK196	12.886.250	Kanugroh	AD	3.775.000	9.111.250	281,81%	9.000.001 - 12.000.000	D	4.000.000	9.111.250	238%	382,27	1507,72
RUK39	11.300.000	Lumpang	AF	7.485.000	3.845.000	51,58%	3.000.001 - 6.000.000	B	8.000.000	3.845.000	48%	259,81	1653,24
RUK188	15.150.000	Pekantian	AB	6.805.000	8.345.000	122,63%	6.000.001 - 9.000.000	C	7.000.000	8.345.000	119%	584,61	897,56
RUK189	15.632.500	Pekantian	AB	6.805.000	8.827.500	129,72%	6.000.001 - 9.000.000	C	7.000.000	8.827.500	126%	584,94	897,28
RUK187	6.644.907	Pekantian	AC	6.195.000	449.907	7,26%	≤ 3.000.000	A	7.000.000	449.907	6%	505,09	972,15
RUK131	13.818.182	Sidokumpul	AC	8.145.000	5.673.182	69,65%	3.000.001 - 6.000.000	B	9.000.000	5.673.182	63%	1091,00	301,04
RUK52	10.127.303	Sidokumpul	AF	1.573.000	8.554.303	543,82%	6.000.001 - 9.000.000	C	2.000.000	8.554.303	428%	1398,43	91,64
RUK176	10.284.000	Sidokumpul	AF	1.573.000	8.711.000	553,78%	6.000.001 - 9.000.000	C	2.000.000	8.711.000	436%	1414,79	70,83
RUK166	10.137.816	Sidokumpul	AG	9.645.000	492.816	5,11%	> 12.000.000	E	9.000.000	492.816	5%	1284,15	207,10
RUK193	16.562.089	Sidokumpul	AH	1.722.000	14.840.089	861,79%	> 12.000.000	E	2.000.000	14.840.089	742%	1632,40	193,07
RUK4	2.864.266	Sidokumpul	AI	2.176.000	688.266	31,63%	≤ 3.000.000	A	3.000.000	688.266	23%	1501,54	463,71
RUK43	12.624.444	Sidokumpul	AI	5.095.000	7.529.444	147,78%	6.000.001 - 9.000.000	C	8.000.000	7.529.444	94%	1160,87	1029,58
RUK192	13.101.455	Sidokumpul	AL	5.095.000	8.006.455	157,14%	6.000.001 - 9.000.000	C	9.000.000	8.006.455	89%	1213,25	1021,18
RUK175	3.866.667	Sukomae	AE	1.416.000	2.450.667	173,07%	≤ 3.000.000	A	3.000.000	2.450.667	82%	659,93	1053,64
RUK3	10.784.762	Tlogobanting	AA	6.805.000	3.979.762	58,48%	3.000.001 - 6.000.000	B	7.000.000	3.979.762	57%	1049,73	472,58
RUK190	17.899.221	Tlogopant	AC	8.145.000	9.754.221	119,76%	9.000.001 - 12.000.000	D	9.000.000	9.754.221	108%	1714,13	1502,12
RUK191	24.586.957	Tlogopant	AG	10.455.000	14.131.957	135,17%	> 12.000.000	E	9.000.000	14.131.957	157%	1817,58	1383,46
RUK51	9.411.111	Tlogopant	AE	7.455.000	1.956.111	26,24%	≤ 3.000.000	A	8.000.000	1.956.111	24%	369,73	1708,03
RUK115	11.392.650	Tate	AB	5.625.000	5.767.650	102,54%	3.000.001 - 6.000.000	B	6.000.000	5.767.650	96%	431,48	1047,04

Lampiran 4 Perhitungan Selisih Nilai Massal Terhadap Nilai Individual Pada Properti Rumah Tinggal

No Data	Nilai Pasar (Rp)	Ketahanan	Zona	N/OP Zona (Rp)	Nilai Selisih Terhadap N/OP (Rp/m ²)	Prosentase Kenaikan	Rating Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal (Rp/m ²)	Kode Kelompok	Nilai Atas Rating N/OP (Rp/m ²)	Selisih Terhadap Rating Atas Nilai N/OP (Rp/m ²)	Prosentase Selisih Terhadap Rating Atas N/OP	Jarak ke Pasar Gesik (m)	Jarak ke Jalan Panglima Sudirman (m)
RU21	1.753.900	Beilau	AI	1.573.000	160.900	10,23%	≤ 3.000.000	A	2.000.000	-266.100	-13%	613,76	1001,76
RU27	4.063.000	Beilau	AP	1.274.000	2.789.000	218,92%	≤ 3.000.000	A	2.000.000	2.063.000	103%	455,54	1274,9
RU22	6.985.667	Gpurusakabo	AC	5.095.000	1.890.667	37,11%	≤ 3.000.000	A	6.000.000	985.667	16%	1104,4	525,44
RUS	12.409.457	Gpurusakabo	AE	4.155.000	8.254.457	198,66%	6.000.001 - 9.000.000	C	5.000.000	7.409.457	148%	1215,75	574,1
RU78	8.196.600	Kamugoh	AB	1.573.000	6.623.600	421,08%	6.000.001 - 9.000.000	C	2.000.000	6.196.600	310%	169,28	1550,19
RU200	9.090.969	Kamugoh	AC	8.875.000	215.969	2,44%	≤ 3.000.000	A	9.000.000	90.969	1%	112,37	1366,95
RU71	3.327.750	Kamugoh	AA	2.013.000	4.309.750	214,10%	3.000.001 - 6.000.000	B	3.000.000	3.327.750	111%	981,06	1274,54
RU17	3.295.600	Kamugoh	AB	1.573.000	1.722.600	109,51%	≤ 3.000.000	A	2.000.000	1.295.600	65%	164,8	1462,52
RU76	3.110.625	Kamugoh	AB	1.573.000	1.537.625	97,75%	≤ 3.000.000	A	2.000.000	1.110.625	56%	364,95	1382,4
RU77	3.401.250	Kamugoh	AB	1.573.000	1.828.250	116,23%	≤ 3.000.000	A	2.000.000	1.401.250	70%	270,38	1453,96
RU23	11.166.111	Kamugoh	AC	8.875.000	2.291.111	25,82%	≤ 3.000.000	A	9.000.000	2.166.111	24%	309,98	1265,41
RU163	18.855.555	Kamugoh	AE	6.805.000	12.050.555	177,08%	> 12.000.000	E	7.000.000	11.855.555	169%	430,32	1172,83
RU121	1.797.966	Kamuhanggal	AA	1.722.000	75.966	4,41%	≤ 3.000.000	A	2.000.000	-202.034	-10%	220,55	726,42
RU122	1.797.752	Kamuhanggal	AA	1.722.000	75.752	4,40%	≤ 3.000.000	A	2.000.000	-202.248	-10%	219,24	674,56
RU96	9.044.648	Lumut	AA	8.145.000	899.648	11,05%	≤ 3.000.000	A	9.000.000	-44.648	0%	81,02	1537,92
RU68	2.153.873	Ngrak	AA	2.013.000	120.873	6,09%	≤ 3.000.000	A	9.000.000	-866.127	-29%	1517,16	1669,51
RU112	8.462.857	Ngrak	AF	8.145.000	317.857	3,90%	≤ 3.000.000	A	9.000.000	-537.141	-6%	1144,07	1119,57
RU2	7.438.857	Pakpuncun	AI	4.155.000	3.283.857	79,03%	3.000.001 - 6.000.000	B	5.000.000	2.438.857	49%	1275,04	534,4
RU103	9.842.508	Sidakumpul	AC	8.145.000	1.697.508	20,84%	≤ 3.000.000	A	9.000.000	842.508	9%	989,24	964,17
RU198	9.871.204	Sidakumpul	AC	8.145.000	1.726.204	21,19%	≤ 3.000.000	A	9.000.000	871.204	10%	1026,17	453,2
RU199	9.746.636	Sidakumpul	AC	8.145.000	1.601.636	19,66%	≤ 3.000.000	A	9.000.000	746.636	8%	986,92	572,25
RU192	3.386.563	Sidakumpul	AD	1.573.000	1.813.563	115,29%	≤ 3.000.000	A	2.000.000	1.386.563	69%	847,09	633,21
RU197	8.605.653	Sidakumpul	AE	2.176.000	6.429.653	295,48%	6.000.001 - 9.000.000	C	3.000.000	5.605.653	187%	1075,15	448,66
RU191	1.670.500	Sidakumpul	AF	1.573.000	97.500	6,20%	≤ 3.000.000	A	2.000.000	-539.500	-16%	1133,65	377,42
RU127	18.805.389	Sidakumpul	AG	9.645.000	9.160.389	94,98%	9.000.001 - 12.000.000	D	9.000.000	9.805.389	109%	1545,93	711,4
RU150	19.127.250	Sidakumpul	AG	9.645.000	9.482.250	98,31%	9.000.001 - 12.000.000	D	9.000.000	10.172.250	139%	1724,96	267,37
RU152	4.511.324	Sidakumpul	AM	1.862.000	2.649.324	142,28%	≤ 3.000.000	A	2.000.000	2.511.324	126%	1034,54	876,28
RU146	3.625.680	Sidokun	AB	2.508.000	1.117.680	44,48%	≤ 3.000.000	A	3.000.000	623.680	21%	2542,5	1165,23
RU97	8.677.000	Sidokono	AA	8.145.000	532.000	6,53%	≤ 3.000.000	A	9.000.000	-325.000	-4%	124,44	1563,7
RU100	12.313.175	Sidokono	AA	8.875.000	3.438.175	38,74%	3.000.001 - 6.000.000	B	9.000.000	3.313.175	37%	688,17	1900,82
RU162	12.471.787	Sukone	AA	8.875.000	3.596.787	40,53%	3.000.001 - 6.000.000	B	9.000.000	3.471.787	39%	657,84	1111,63
RU201	12.204.985	Sukone	AA	8.875.000	3.329.985	37,52%	3.000.001 - 6.000.000	B	9.000.000	3.204.985	36%	910,92	1041,36
RU133	5.181.814	Sukone	AE	1.416.000	3.765.814	265,94%	3.000.001 - 6.000.000	B	2.000.000	3.181.814	159%	879,35	972,51
RU117	13.319.842	Tate	AB	5.625.000	7.694.842	136,80%	6.000.001 - 9.000.000	C	6.000.000	7.219.842	122%	326,04	1161,29
RU29	1.256.111	Tate	AC	1.147.000	89.111	7,77%	≤ 3.000.000	A	2.000.000	-763.889	-38%	1515,45	1208,25

Lanjutan Lampiran 4

No Data	Nilai Pasar (Rp)	Kehamilan	Zona	NLOP Zona (Rp)	Nilai Selesai Terhadap NLOP (Rp/m2)	Prosentase Selesai Terhadap NLOP	Rentang Selesai Nilai Individual Terhadap Nilai Massal (Rp/m2)	Kode Kelompok	Nilai Atas Rentang NLOP (Rp/m2)	Selesai Terhadap Rentang Atas Nilai NLOP (Rp/m2)	Prosentase Selesai Terhadap Rentang Atas NLOP	Jarak ke Pasar Gresik (m)	Jarak ke Jalan Panglima Sudirman (m)
RUP39	7,938,075	Sidakumpul	AE	2,176,000	5,762,075	264.89%	3,000,001 - 6,000,000	B	3,000,000	4,938,075	164.60%	1374.79	463
RUP18	4,681,607	Sidakumpul	AM	1,862,000	2,819,607	151.43%	1 - 3,000,000	A	2,000,000	2,681,607	134.08%	1177.13	681.75
RUP35	4,220,295	Sidakumpul	AM	1,862,000	2,358,295	126.65%	1 - 3,000,000	A	2,000,000	2,220,295	111.01%	1144.47	618.61
RUP10	5,836,737	Sikonkum	AA	2,013,000	3,823,737	189.95%	3,000,001 - 6,000,000	B	3,000,000	2,836,737	94.56%	1983.1	626.47
RUP11	6,162,280	Sikonkum	AA	2,013,000	4,149,280	206.12%	3,000,001 - 6,000,000	B	3,000,000	3,162,280	105.41%	1889	589.25
RUP15	6,050,904	Sikonkum	AA	2,013,000	4,037,904	200.59%	3,000,001 - 6,000,000	B	3,000,000	3,050,904	101.70%	2052.55	689.7
RUP16	5,616,863	Sikonkum	AA	2,013,000	3,603,863	179.03%	3,000,001 - 6,000,000	B	3,000,000	2,616,863	87.23%	1991.76	676.15
RUP20	5,728,444	Sikonkum	AA	2,013,000	3,715,444	184.57%	3,000,001 - 6,000,000	B	3,000,000	2,728,444	90.95%	1850.4	443.28
RUP1	8,821,096	Tagapantur	AC	8,154,000	667,096	8.18%	1 - 3,000,000	A	9,000,000	-178,904	-1.99%	1836.36	1596.19

Lampiran 5 NJOP Kecamatan Gresik

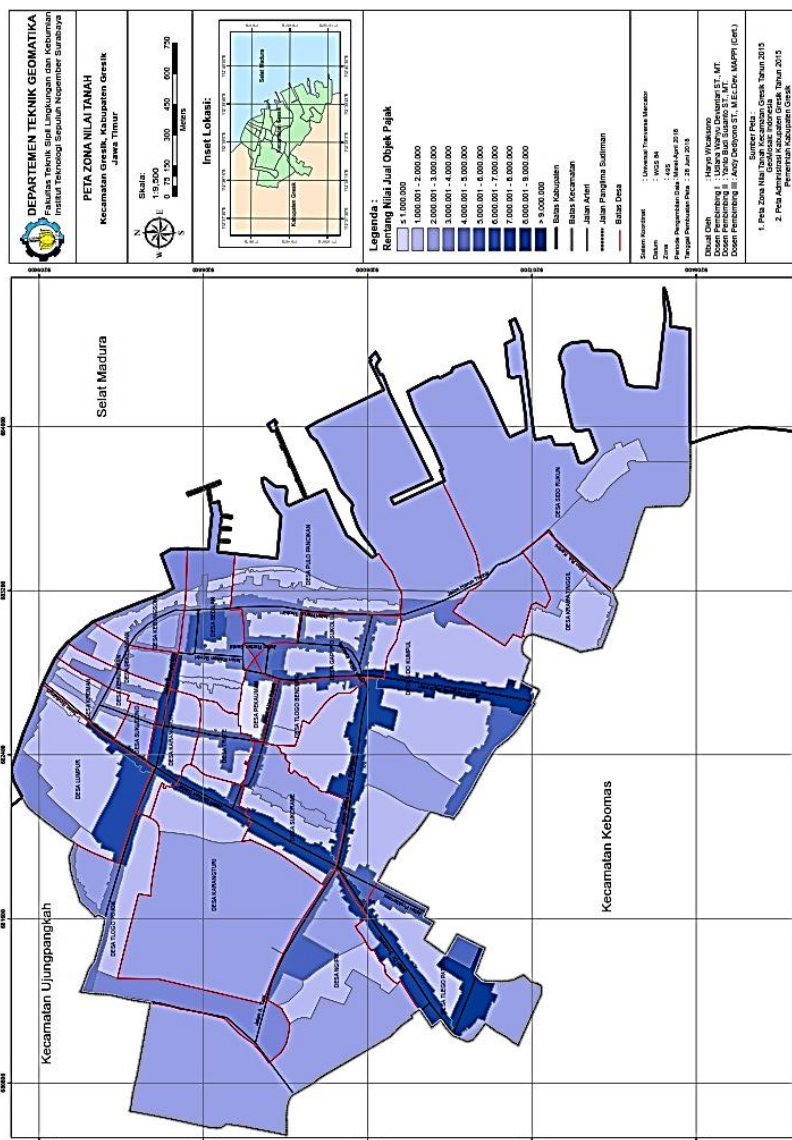
Desa	Zona	Kelas Tanah	NJOP	Desa	Zona	Kelas Tanah	NJOP
Bedilan	AA	41	8,145,000	Karangturi	AA	58	2,013,000
	AB	48	4,155,000		AB	61	1,573,000
	AC	61	1,573,000		AC	40	8,875,000
	AD	61	1,573,000		AD	61	1,573,000
	AE	50	3,375,000		AE	43	6,805,000
	AF	49	3,745,000	Katimoho	AA	75	243,000
	AG	61	1,573,000		AB	73	335,000
	AH	44	6,195,000		AC	68	702,000
	AI	61	1,573,000		AD	75	243,000
	AJ	64	1,147,000	Kebungson	AA	50	3,375,000
	AK	47	4,605,000		AB	61	1,573,000
	AL	51	3,100,000		AC	58	2,013,000
	AM	56	2,352,000		AD	51	3,100,000
	AN	60	1,722,000		AE	50	3,375,000
	AO	49	3,745,000		AF	49	3,745,000
	AP	63	1,274,000	Kemuteran	AA	61	1,573,000
Gapurosukolilo	AA	46	5,095,000		AB	51	3,100,000
	AB	64	1,147,000		AC	62	1,416,000
	AC	46	5,095,000		AD	50	3,375,000
	AD	64	1,147,000		AE	62	1,416,000
	AE	48	4,155,000		AF	50	3,375,000
	AF	43	6,805,000	Kramat Inggil	AG	41	8,145,000
	AG	39	9,645,000		AA	60	1,722,000
	AH	64	1,147,000		AB	57	2,176,000
Karangpoh	AI	47	4,605,000		AC	55	2,508,000
	AA	43	6,805,000	Kroman	AD	55	2,508,000
	AB	61	1,573,000		AA	60	1,722,000
	AC	40	8,875,000		AB	52	2,925,000
	AD	41	8,145,000		AC	49	3,745,000
	AE	61	1,573,000		AD	61	1,573,000
	AF	45	5,625,000		AE	60	1,722,000
	AG	60	1,722,000		AF	49	3,745,000
					AG	41	8,145,000
					AH	62	1,416,000
					AI	50	3,375,000
					AJ	61	1,573,000

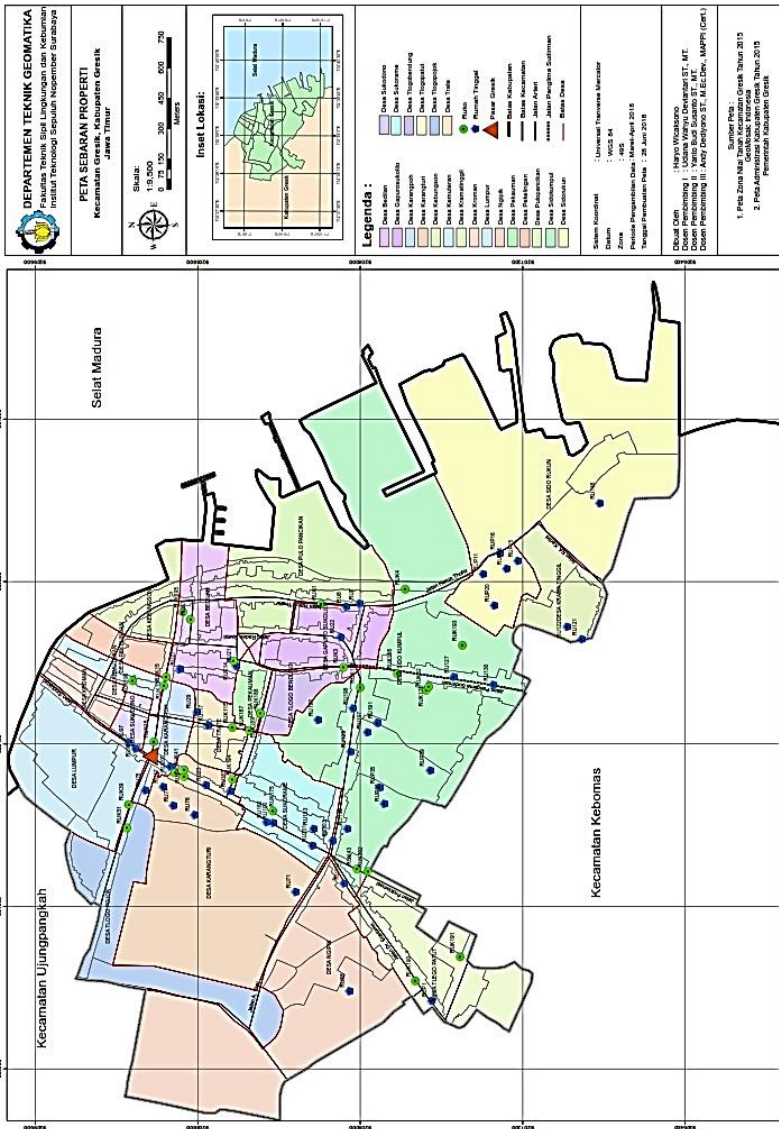
Lanjutan lampiran 5

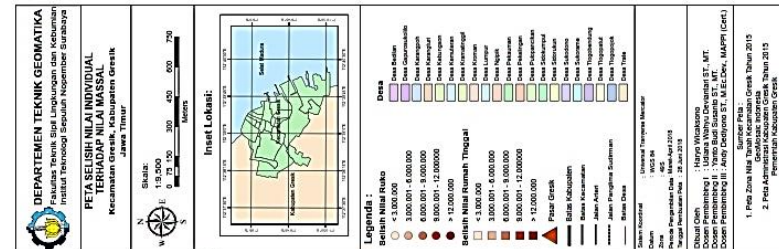
Desa	Zona	Kelas Tanah	NJOP
Lumpur	AA	41	8,145,000
	AB	60	1,722,000
	AC	61	1,573,000
	AD	50	3,375,000
	AE	59	1,862,000
	AF	42	7,455,000
Ngipik	AA	58	2,013,000
	AB	56	2,352,000
	AC	57	2,176,000
	AD	60	1,722,000
	AE	45	5,625,000
	AF	41	8,145,000
Pekauman	AA	66	916,000
	AB	43	6,805,000
	AC	44	6,195,000
	AD	45	5,625,000
Pekelingan	AA	50	3,375,000
	AB	61	1,573,000
	AC	51	3,100,000
	AD	59	1,862,000
	AE	41	8,145,000
	AF	50	3,375,000
Pulopancikan	AA	49	5,625,000
	AB	46	5,095,000
	AC	65	1,032,000
	AD	57	2,176,000
	AE	62	1,416,000
	AF	64	1,147,000
	AG	59	1,862,000
	AH	54	2,640,000
	AI	48	4,155,000
Desa	Zona	Kelas Tanah	NJOP
Tlogopatut	AA	58	2,013,000
	AB	59	1,862,000
	AC	41	8,145,000
	AD	59	1,862,000
	AE	46	5,095,000
	AF	46	5,095,000
	AG	38	10,455,000
	AH	57	2,176,000
Tlogopojoyok	AA	47	4,605,000
	AB	62	1,416,000
	AC	59	1,862,000
	AD	50	3,375,000
	AE	42	7,455,000
Trate	AF	58	2,013,000
	AA	60	1,722,000
	AB	45	5,625,000
	AC	64	1,147,000

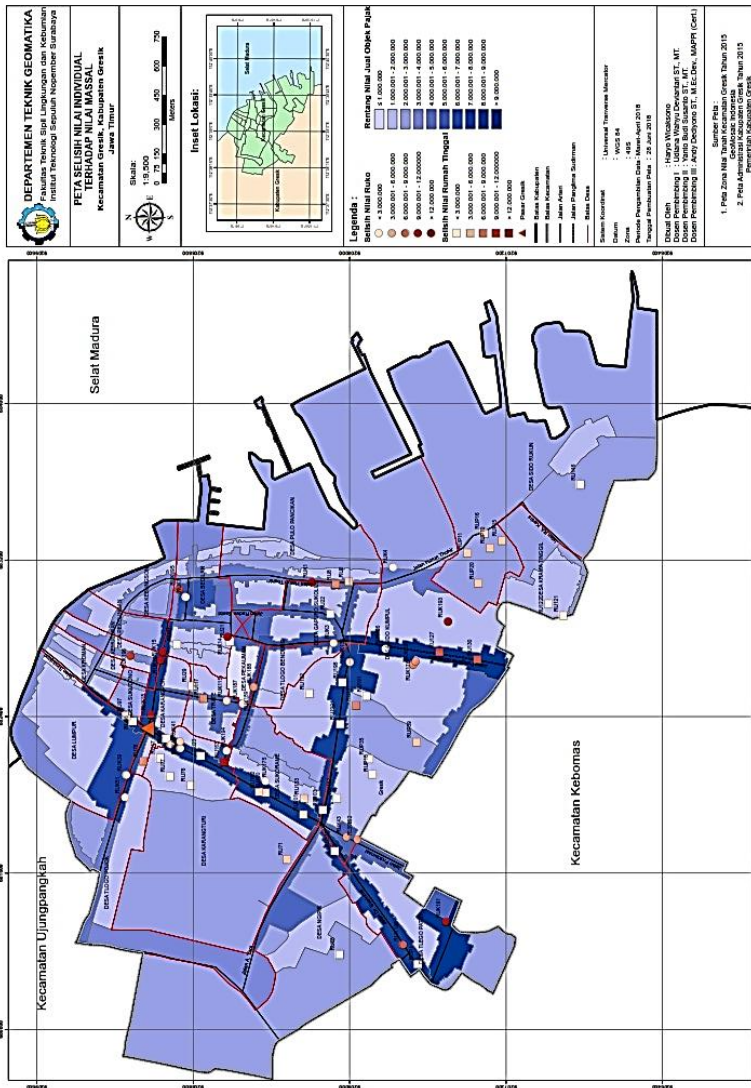
Desa	Zona	Kelas Tanah	NJOP
Sidorumpul	AA	41	8,145,000
	AB	46	5,095,000
	AC	41	8,145,000
	AD	61	1,573,000
	AE	57	2,176,000
	AF	61	1,573,000
	AG	39	9,645,000
	AH	60	1,722,000
	AI	48	4,155,000
	AJ	57	2,176,000
Sidorukun	AK	55	2,508,000
	AL	46	5,095,000
	AM	59	1,862,000
	AA	58	2,013,000
Sukodono	AB	55	2,508,000
	AC	62	1,416,000
	AD	55	2,508,000
	AA	41	8,145,000
Sukorame	AB	58	2,013,000
	AC	49	3,745,000
	AD	58	2,013,000
	AA	40	8,875,000
	AB	61	1,573,000
	AC	43	6,805,000
	AD	41	8,145,000
	AE	62	1,416,000
Tlogobendung	AF	58	2,013,000
	AG	52	2,925,000
	AH	43	6,805,000
	AA	43	6,805,000
	AB	44	6,195,000
	AC	61	1,573,000
	AD	64	1,147,000

Lampiran 6 Peta Zona Nilai Tanah

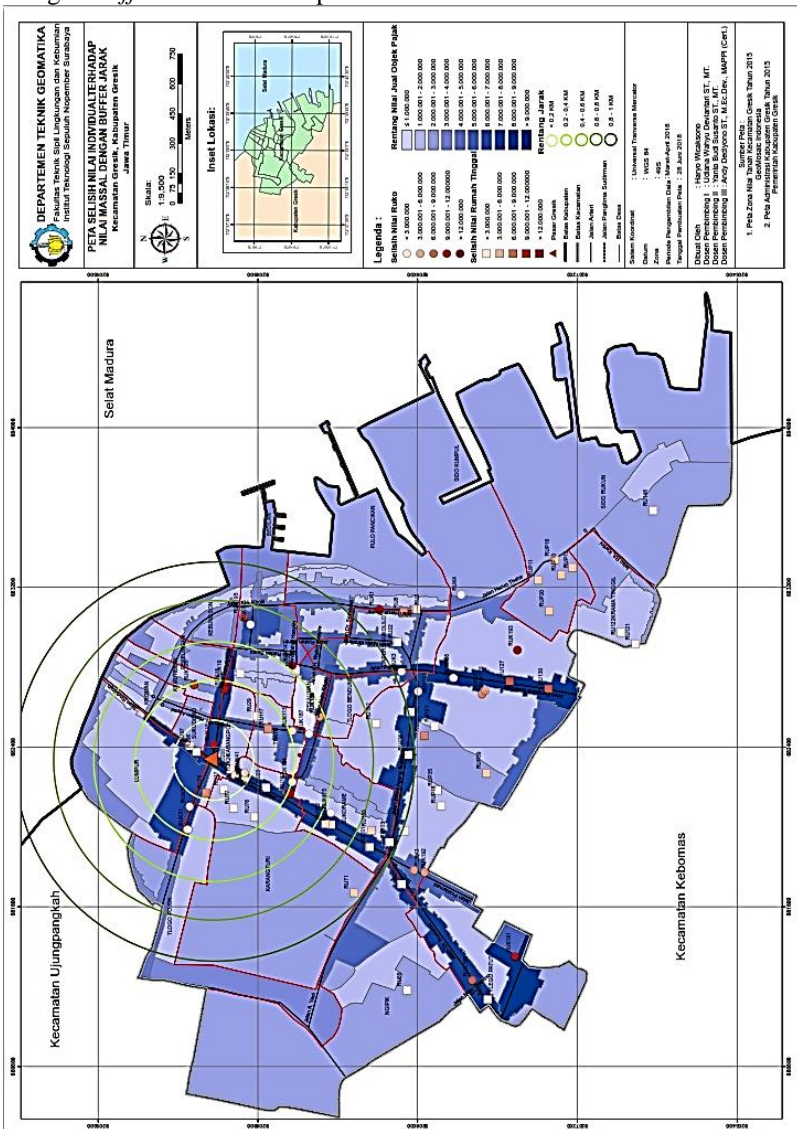




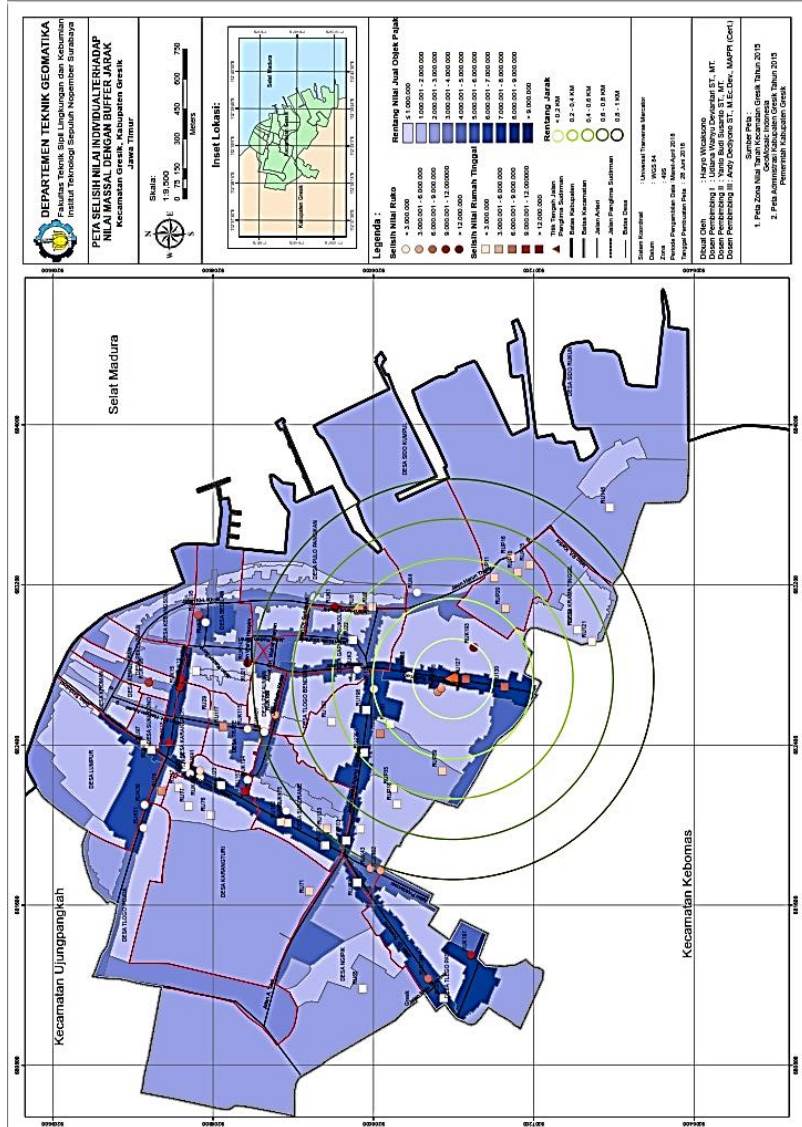




Lampiran 10 Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Dengan *Buffer* Jarak Terhadap Pasar Gresik

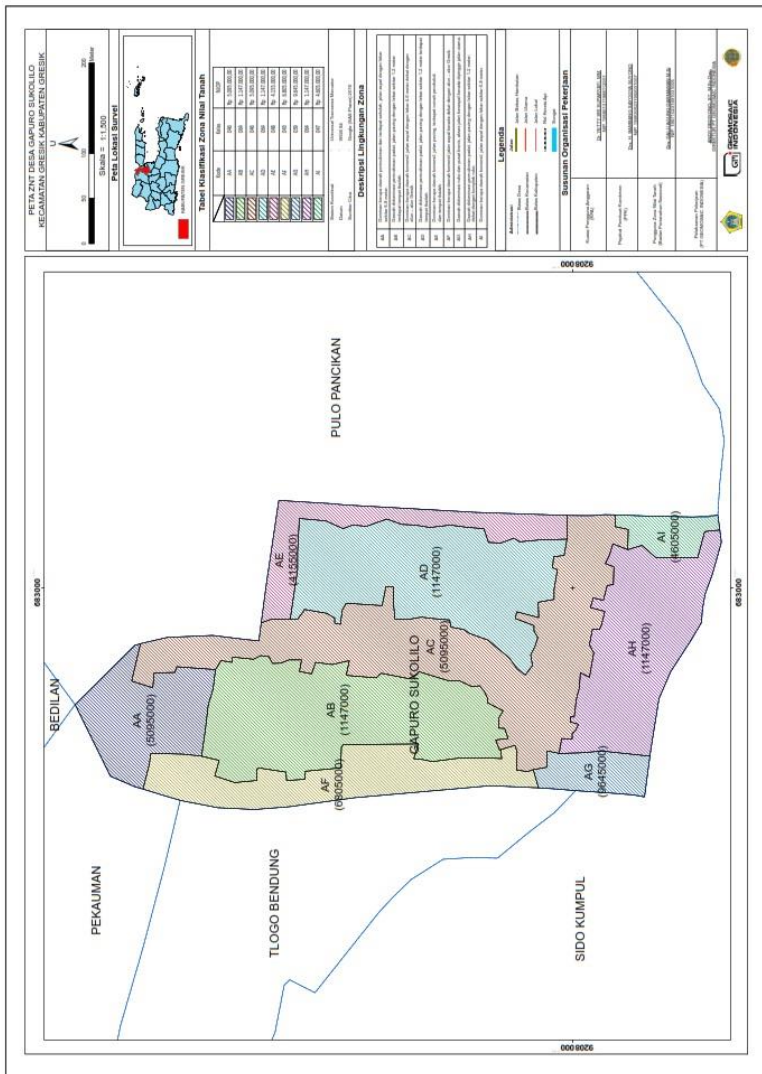


Lampiran 11 Peta Tematik Selisih Nilai Individual Terhadap Nilai Massal Dengan *Buffer* Jarak Terhadap Jalan Panglima Sudirman

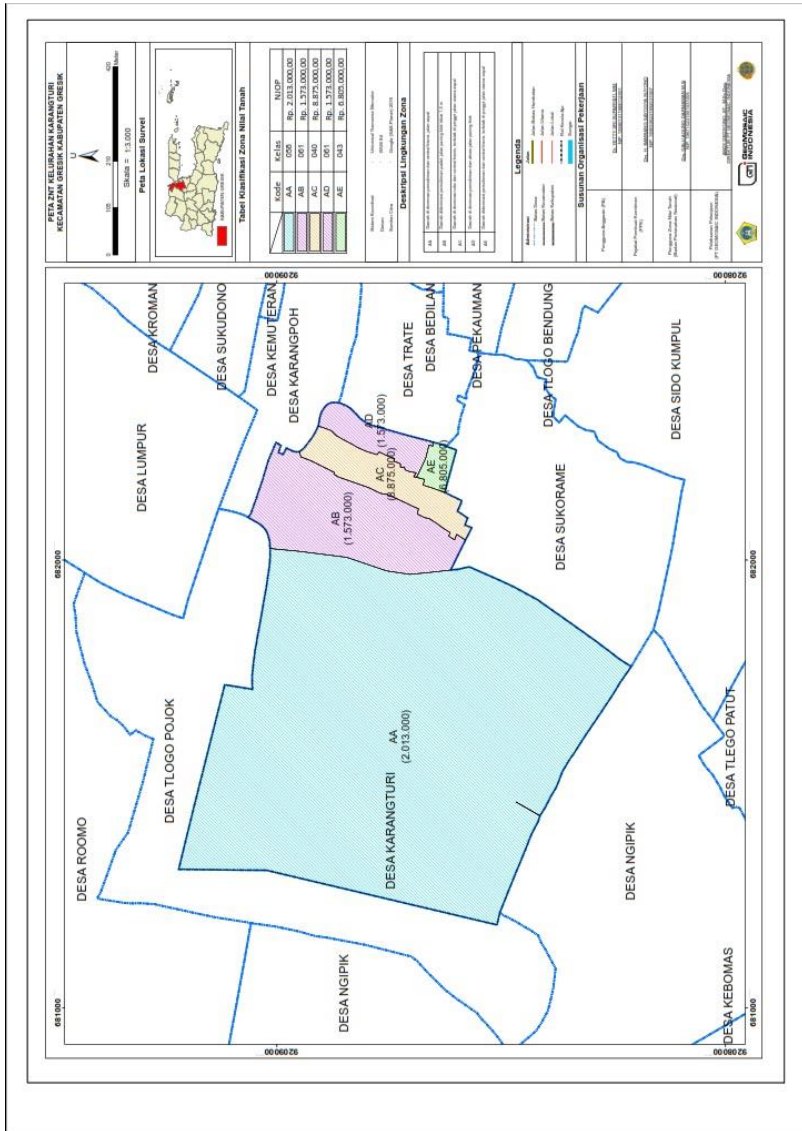


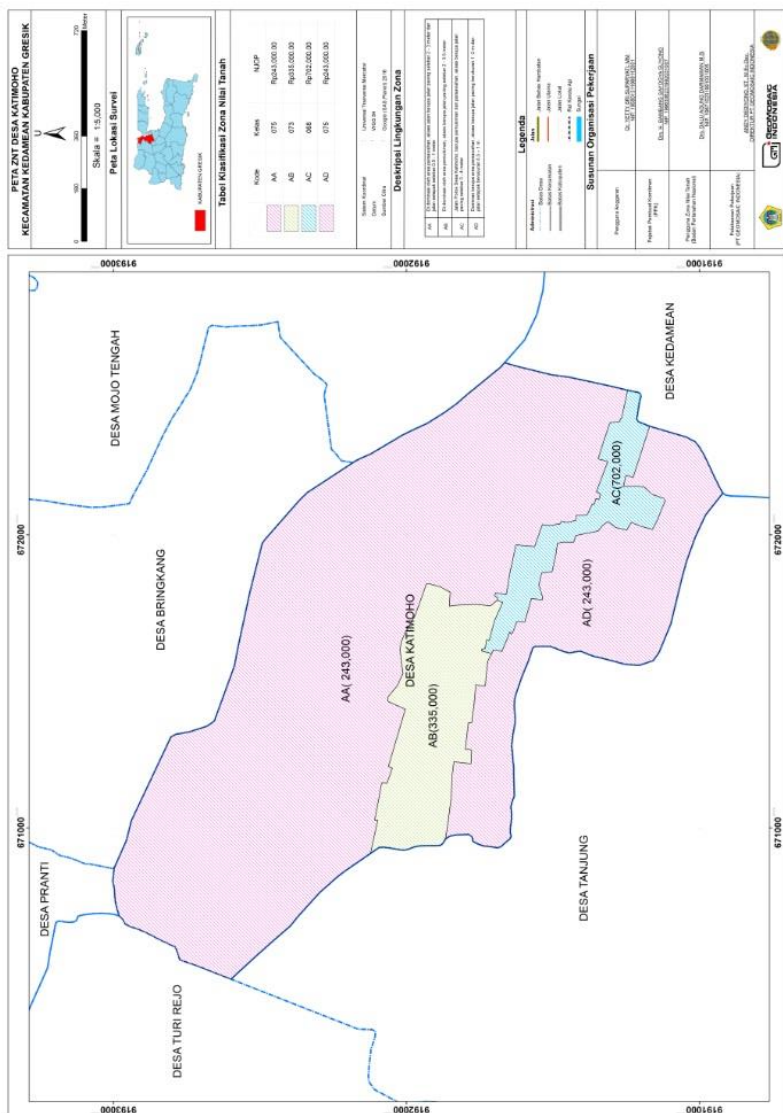


Lampiran 13 Zona Nilai Tanah Kelurahan Gapurosukolilo

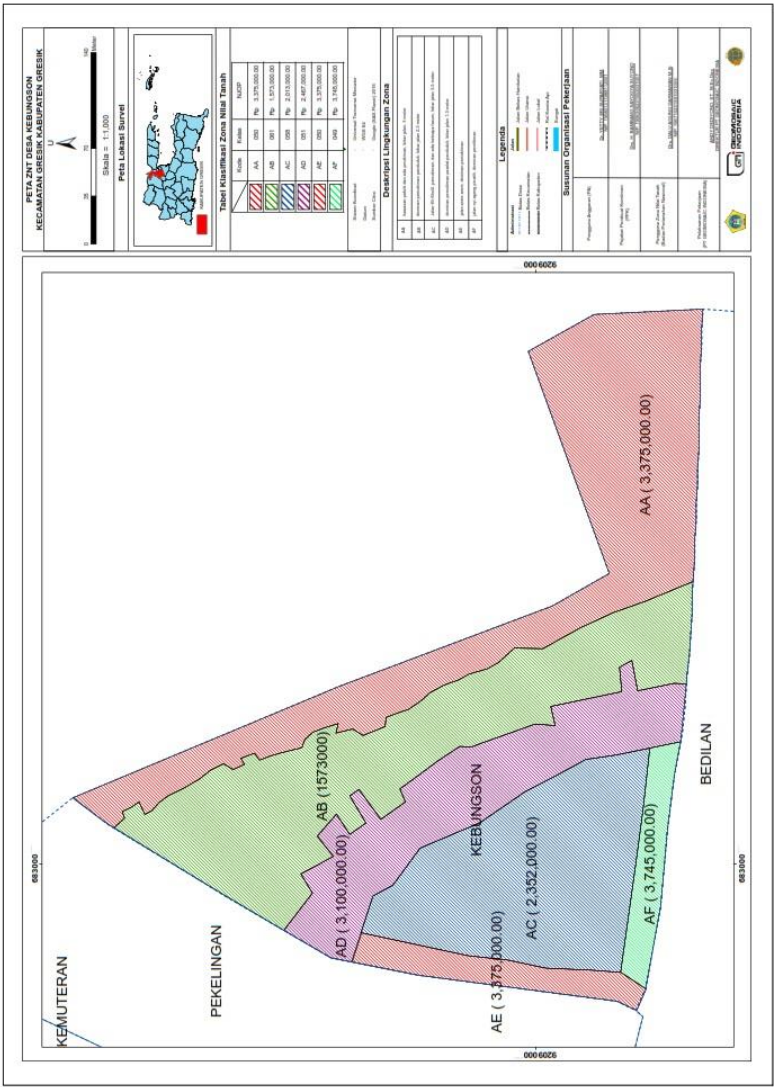




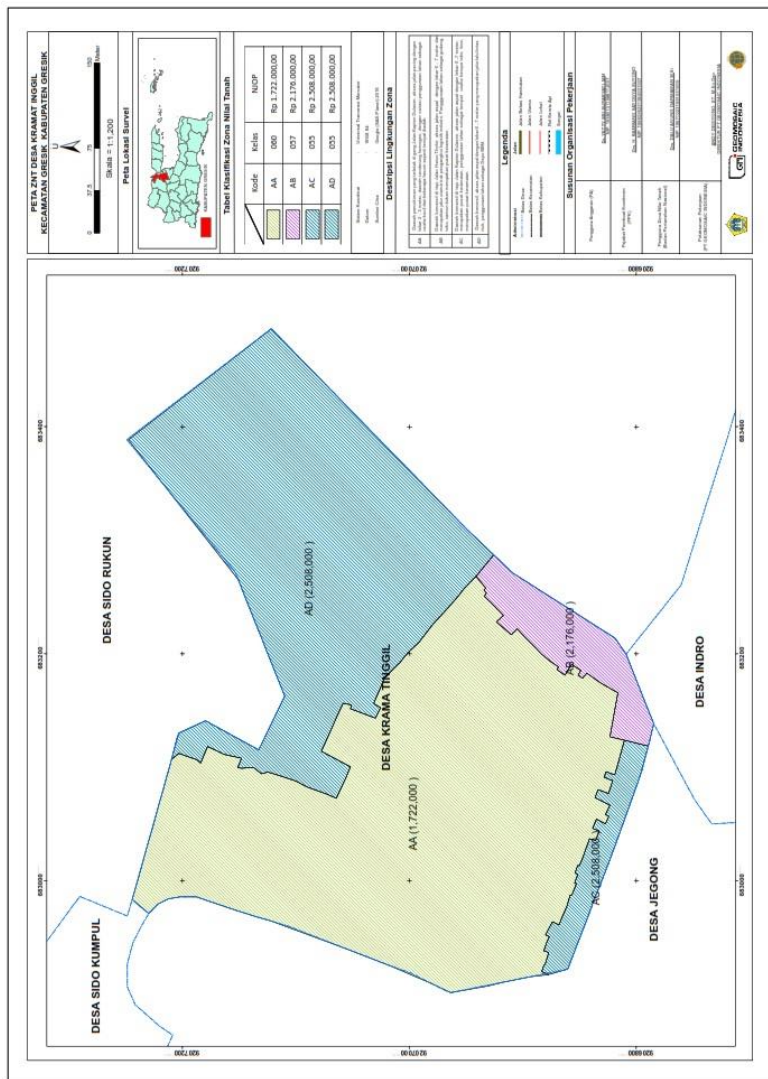




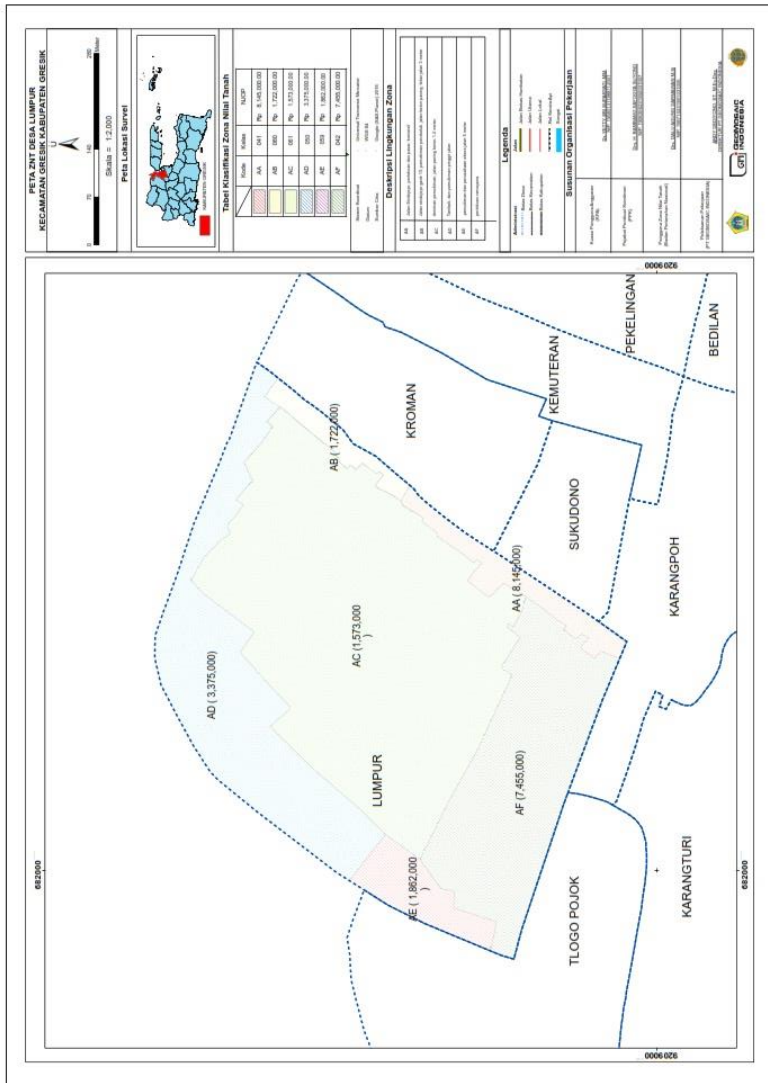
Lampiran 17 Zona Nilai Tanah Kelurahan Kebungson



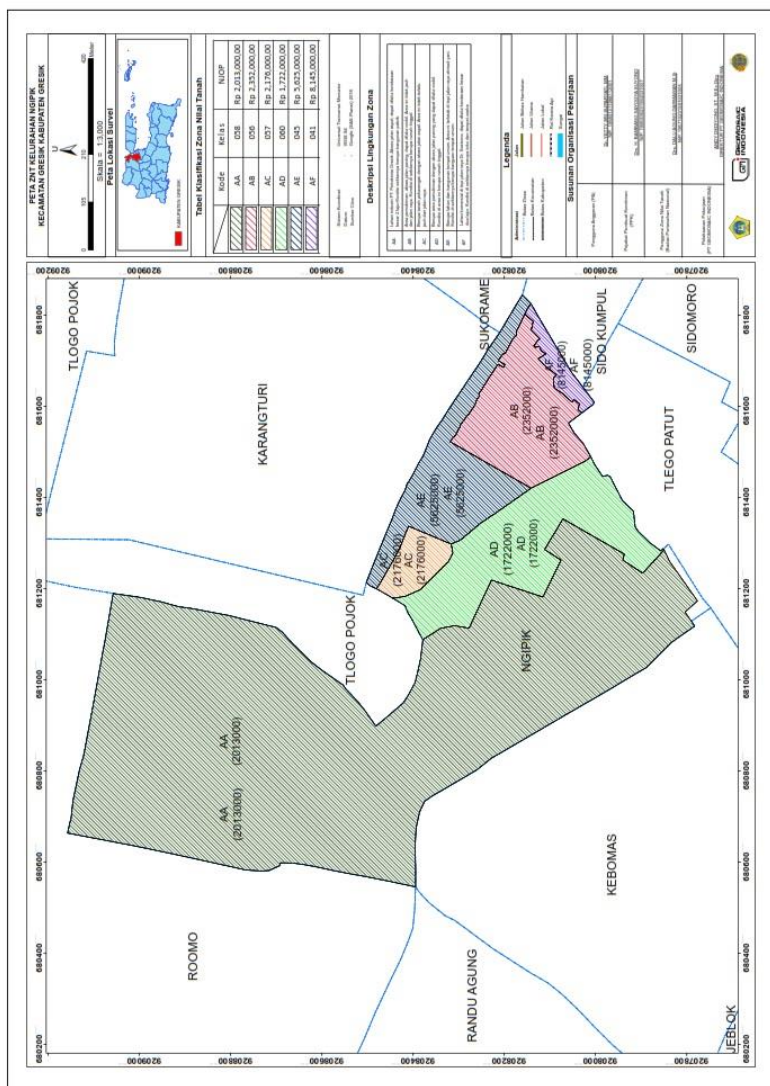
Lampiran 19 Zona Nilai Tanah Kelurahan Kramatinggil



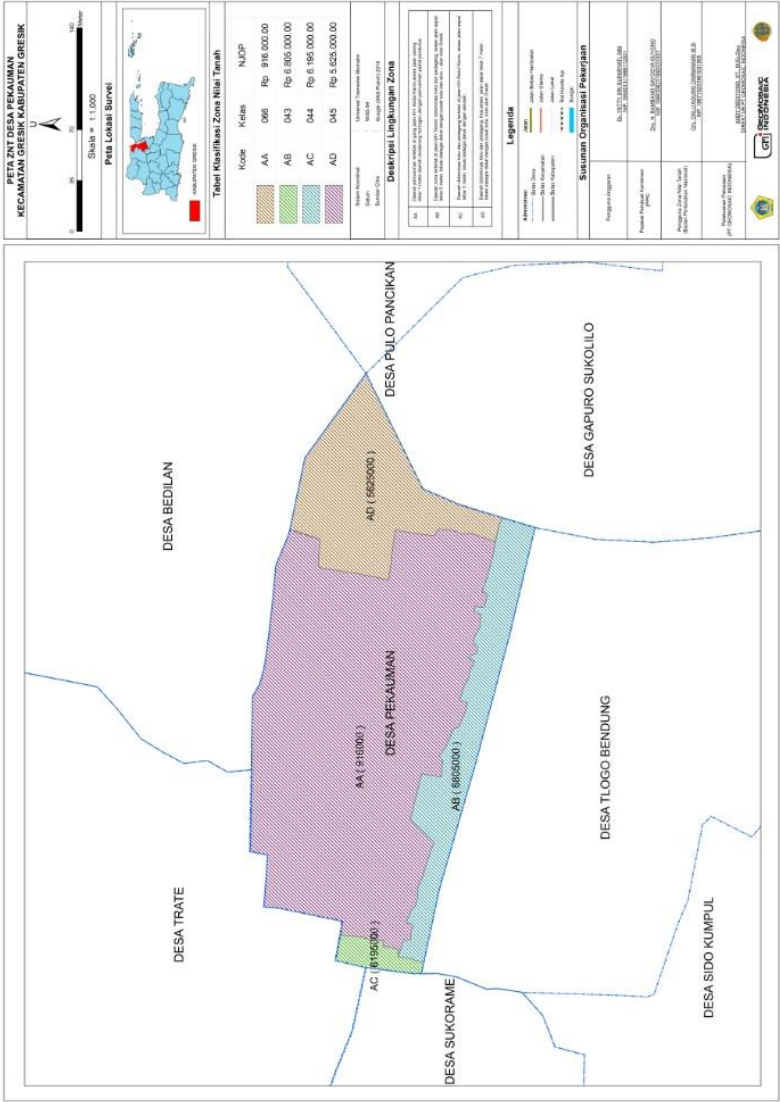




Lampiran 22 Zona Nilai Tanah Kelurahan Ngipik

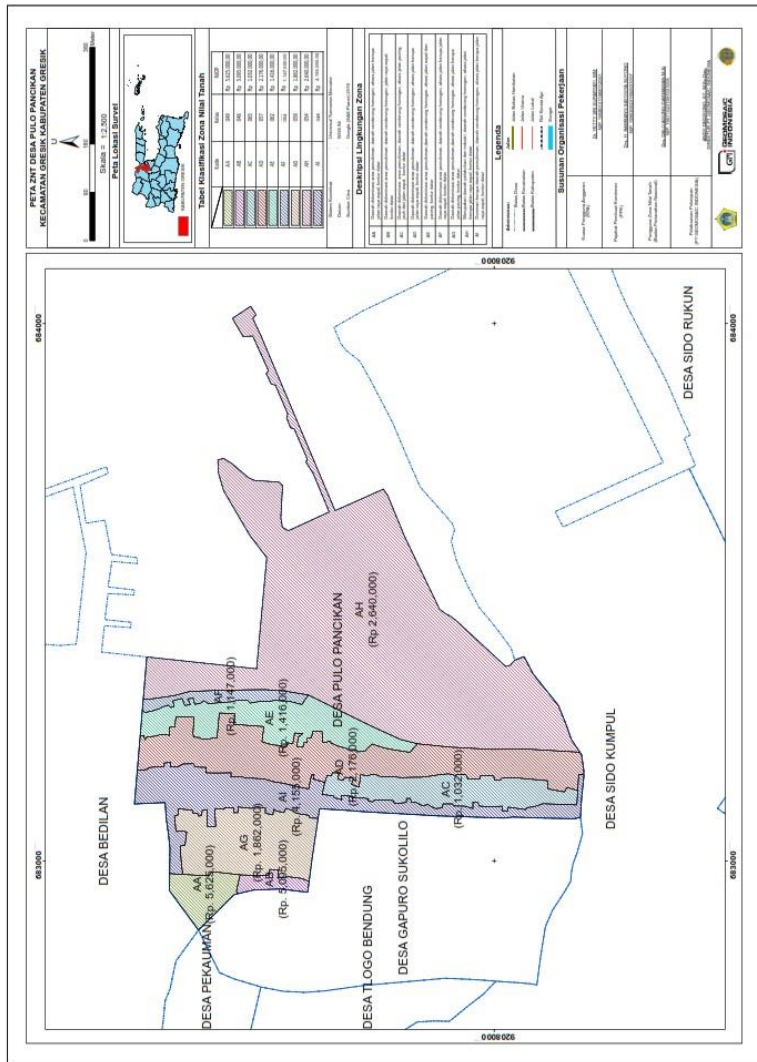


Lampiran 23 Zona Nilai Tanah Kelurahan Pekauman

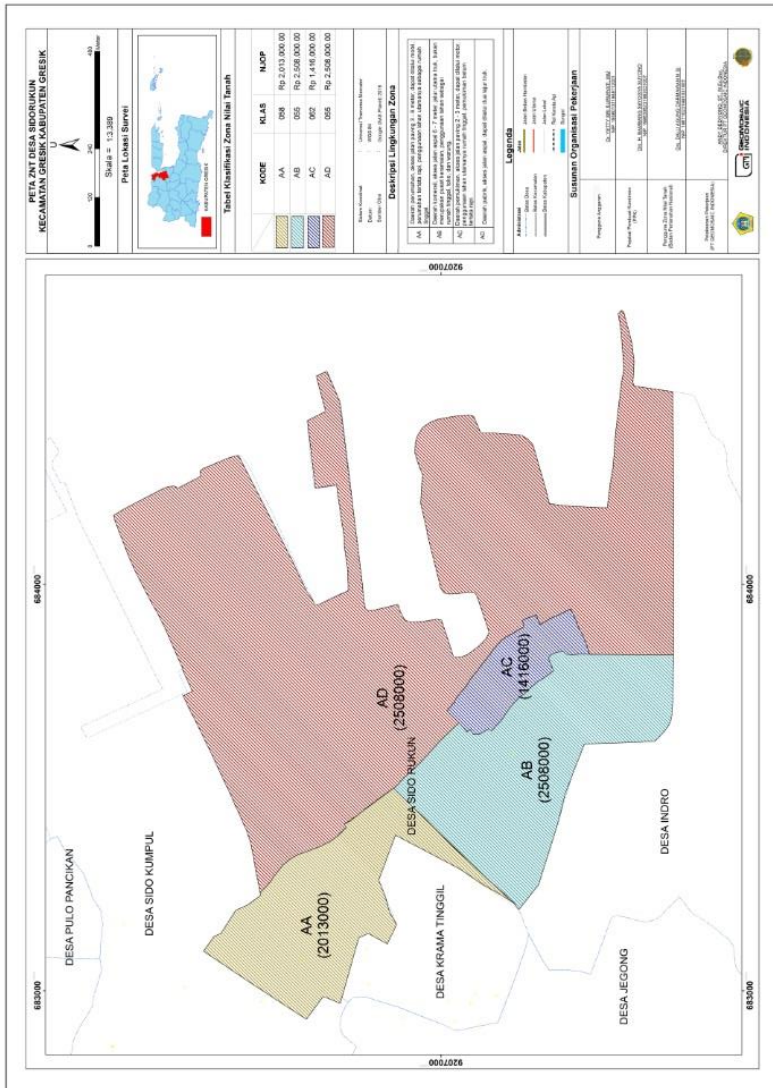




Lampiran 25 Zona Nilai Tanah Kelurahan Pulopancikan

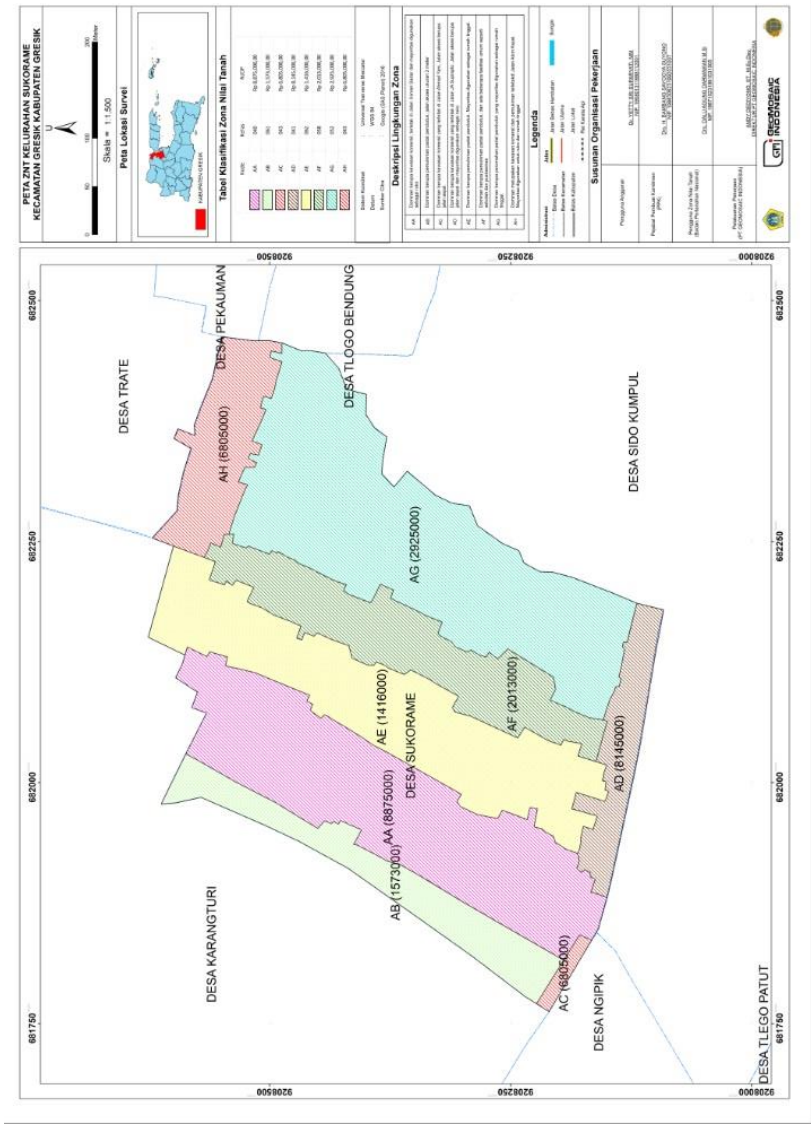




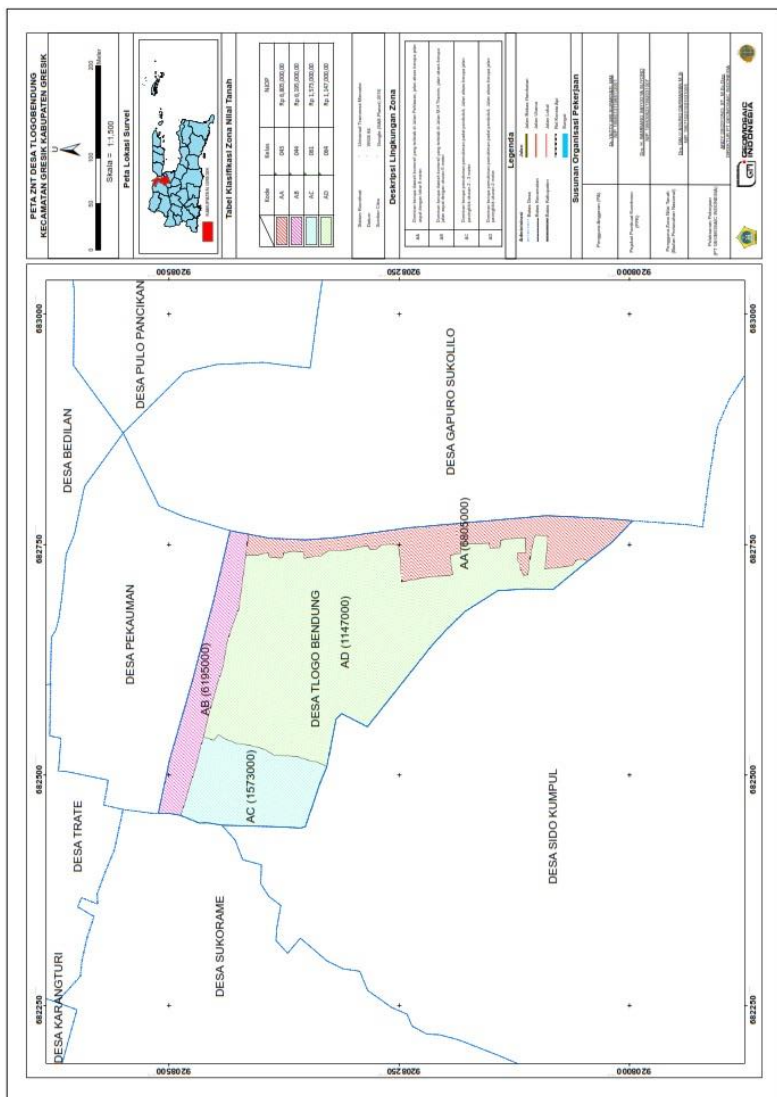


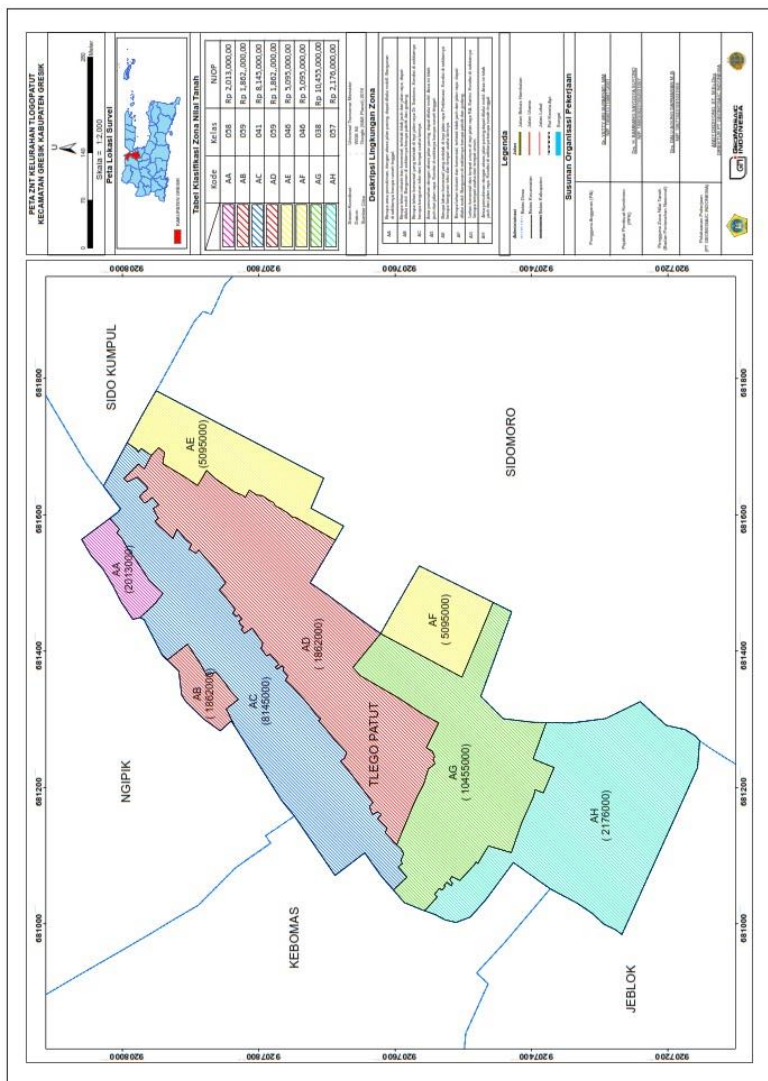


Lampiran 29 Zona Nilai Tanah Kelurahan Sukorame

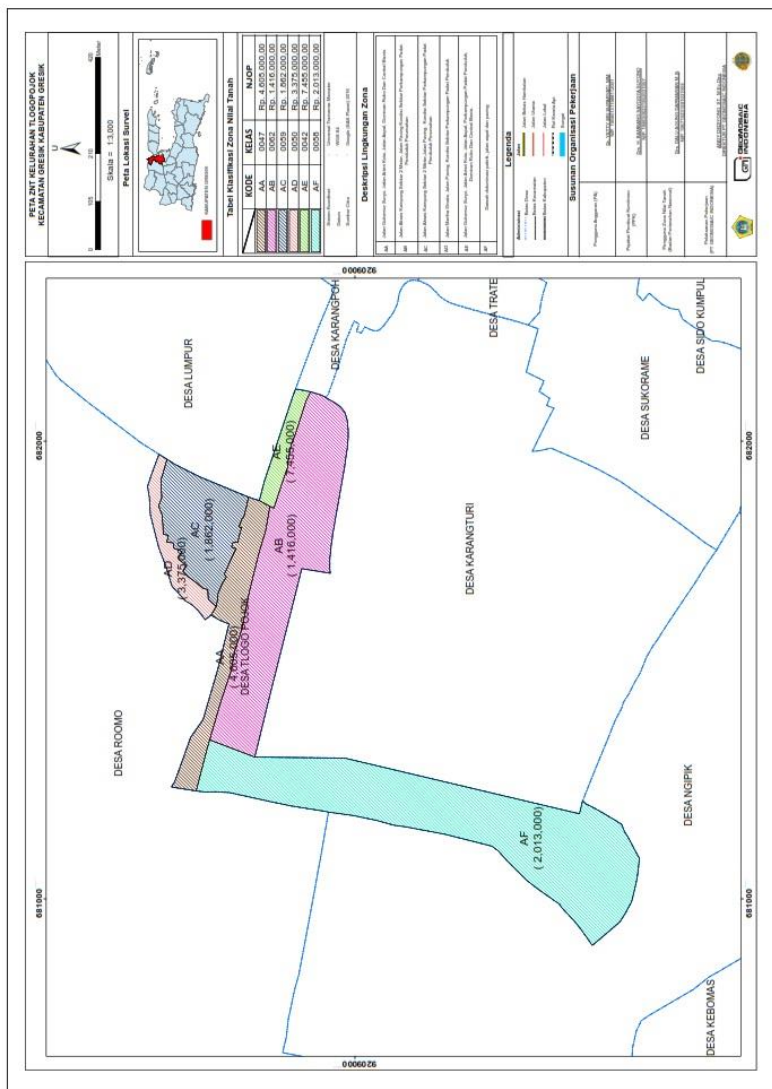


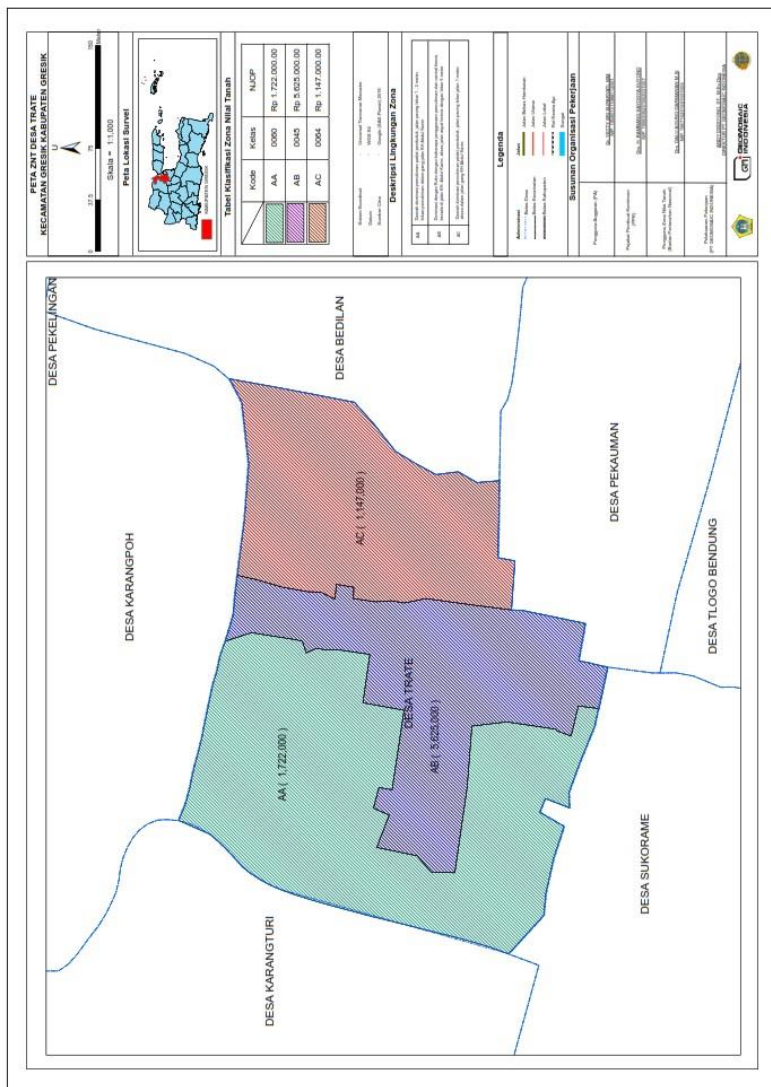
Lampiran 30 Zona Nilai Tanah Kelurahan Tlogobending





Lampiran 32 Zona Nilai Tanah Kelurahan Tlogopojo





Lampiran 34 Foto RUK1

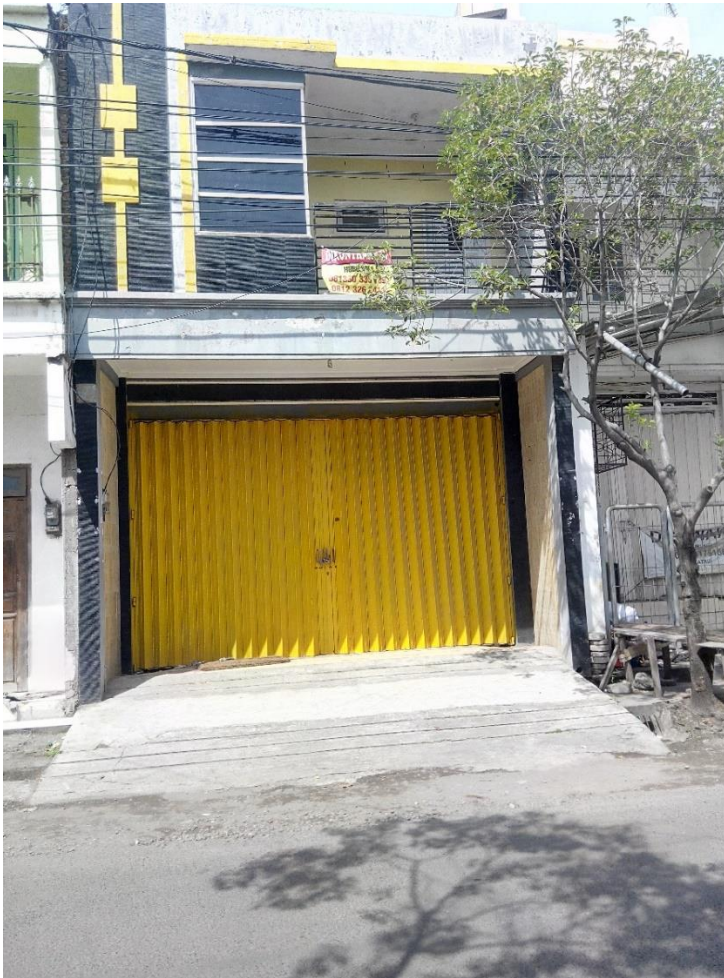


Foto diatas menunjukkan kondisi RUK1 ketika dilakukan pengambilan data. RUK1 terletak pada koordinat $X = 683.087,278$ m dan $Y = 9.208.190,105$ m.

Lampiran 35 Foto RUK3



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK3 ketika dilakukan pengambilan data. RUK3 terletak pada koordinat $X = 682.776,007$ m dan $Y = 9.208.081,703$ m.

Lampiran 36 Foto RUK4



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK4 ketika dilakukan pengambilan data. RUK4 terletak pada koordinat $X = 683.161,633$ m dan $Y = 9.207.780,204$ m.

Lampiran 37 Foto RUK7



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK7 ketika dilakukan pengambilan data. RUK7 terletak pada koordinat $X = 683.011,637$ m dan $Y = 9.208.836,443$ m.

Lampiran 38 Foto RUK14



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK14 ketika dilakukan pengambilan data. RUK14 terletak pada koordinat $X = 682.808,496$ m dan $Y = 9.208.625,588$ m.

Lampiran 39 Foto RUK15



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK15 ketika dilakukan pengambilan data. RUK15 terletak pada koordinat $X = 682.686,983$ m dan $Y = 9.208.965.045$ m.

Lampiran 40 Foto RUK18

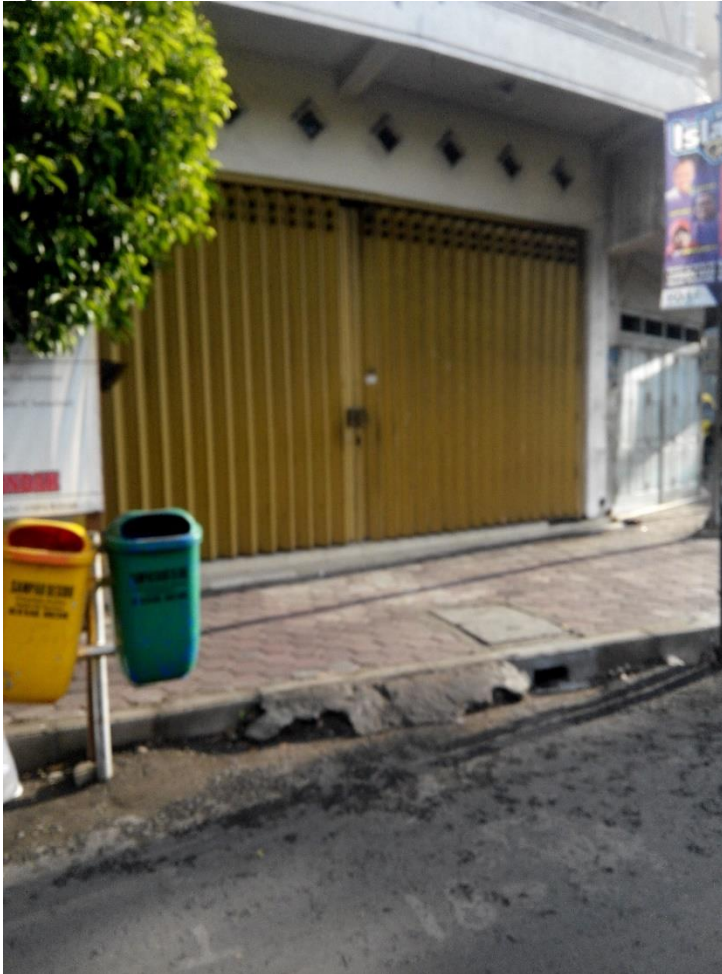


Foto diatas menunjukkan kondisi RUK18 ketika dilakukan pengambilan data. RUK18 terletak pada koordinat $X = 682.409,179$ m dan $Y = 9.209.017,63$ m.

Lampiran 41 Foto RUK19



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK19 ketika dilakukan pengambilan data. RUK19 terletak pada koordinat $X = 682.727,978$ m dan $Y = 9.208.957,102$ m.

Lampiran 42 Foto RUK24



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK24 ketika dilakukan pengambilan data. RUK24 terletak pada koordinat $X = 682.256,657$ m dan $Y = 9.208.913,756$ m.

Lampiran 43 Foto RUK39



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK39 ketika dilakukan pengambilan data. RUK39 terletak pada koordinat $X = 682.100$ m dan $Y = 9.209.140$ m.

Lampiran 44 Foto RUK40



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK40 ketika dilakukan pengambilan data. RUK40 terletak pada koordinat $X = 682.238$ m dan $Y = 9.208.864$ m.

Lampiran 45 Foto RUK41



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK41 ketika dilakukan pengambilan data. RUK41 terletak pada koordinat $X = 682.271$ m dan $Y = 9.208.866$ m.

Lampiran 46 Foto RUK43



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK43 ketika dilakukan pengambilan data. RUK43 terletak pada koordinat $X = 681.783$ m dan $Y = 9.208.016$ m.

Lampiran 47 Foto RUK52



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK52 ketika dilakukan pengambilan data. RUK52 terletak pada koordinat $X = 682.665 \text{ m}$ dan $Y = 9.207.676 \text{ m}$.

Lampiran 48 Foto RUK115



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK115 ketika dilakukan pengambilan data. RUK115 terletak pada koordinat $X = 682.479,855 \text{ m}$ dan $Y = 9.208.628,179 \text{ m}$.

Lampiran 49 Foto RUK131



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK131 ketika dilakukan pengambilan data. RUK131 terletak pada koordinat $X = 682.678$ m dan $Y = 9.207.999$ m.

Lampiran 50 Foto RUK166



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK166 ketika dilakukan pengambilan data. RUK166 terletak pada koordinat $X = 682.745,5027$ m dan $Y = 9.207.817,899$ m.

Lampiran 51 Foto RUK175



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK175 ketika dilakukan pengambilan data. RUK175 terletak pada koordinat $X = 682.069,7158$ m dan $Y = 9.208.432,685$ m.

Lampiran 52 Foto RUK176



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK176 ketika dilakukan pengambilan data. RUK176 terletak pada koordinat $X = 682.681,4318$ m dan $Y = 9.207.663,188$ m.

Lampiran 53 Foto RUK188



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK188 ketika dilakukan pengambilan data. RUK188 terletak pada koordinat $X = 682.681,4318$ m dan $Y = 9.207.663,188$ m.

Lampiran 54 Foto RUK187



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK187 ketika dilakukan pengambilan data. RUK187 terletak pada koordinat $X = 682.465,1294$ m dan $Y = 9.208.546,835$ m.

Lampiran 55 Foto RUK189



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK189 ketika dilakukan pengambilan data. RUK189 terletak pada koordinat $X = 682.549,8704$ m dan $Y = 9.208.490,46$ m.

Lampiran 56 Foto RUK190



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK190 ketika dilakukan pengambilan data. RUK190 terletak pada koordinat $X = 681.232$ m dan $Y = 9.207.726$ m.

Lampiran 57 Foto RUK191



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK191 ketika dilakukan pengambilan data. RUK191 terletak pada koordinat $X = 681.350$ m dan $Y = 9.207.510$ m.

Lampiran 58 Foto RUK192



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK192 ketika dilakukan pengambilan data. RUK192 terletak pada koordinat $X = 681.771$ m dan $Y = 9.207.963$ m.

Lampiran 59 Foto RUK193



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK193 ketika dilakukan pengambilan data. RUK193 terletak pada koordinat $X = 681.771$ m dan $Y = 9.207.963$ m.

Lampiran 60 Foto RUK194



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK194 ketika dilakukan pengambilan data. RUK194 terletak pada koordinat $X = 682.224$ m dan $Y = 9.208.628$ m.

Lampiran 61 Foto RUK195



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK195 ketika dilakukan pengambilan data. RUK195 terletak pada koordinat $X = 683.050$ m dan $Y = 9.208.871$ m.

Lampiran 62 Foto RUK196



Foto diatas menunjukkan kondisi RUK196 ketika dilakukan pengambilan data. RUK196 terletak pada koordinat $X = 682.711$ m dan $Y = 9.209.119$ m.

Lampiran 63 Foto RU2



Foto diatas menunjukkan kondisi RU2 ketika dilakukan pengambilan data. RU2 terletak pada koordinat $X = 683.090,046$ m dan $Y = 9.208.006,065$ m.

Lampiran 64 Foto RU8



Foto diatas menunjukkan kondisi RU8 ketika dilakukan pengambilan data. RU8 terletak pada koordinat $X = 683.075,835$ m dan $Y = 9.208.069,452$ m.

Lampiran 65 Foto RU17



Foto diatas menunjukkan kondisi RU17 ketika dilakukan pengambilan data. RU17 terletak pada koordinat $X = 682.187$ m dan $Y = 9.208.969,481$ m.

Lampiran 66 Foto RU21



Foto diatas menunjukkan kondisi RU21 ketika dilakukan pengambilan data. RU21 terletak pada koordinat $X = 682.781,839$ m dan $Y = 9.208.611,801$ m.

Lampiran 67 Foto RU22



Foto diatas menunjukkan kondisi RU22 ketika dilakukan pengambilan data. RU22 terletak pada koordinat $X = 682.924,025$ m dan $Y = 9.208.099,602$ m.

Lampiran 68 Foto RU23



Foto diatas menunjukkan kondisi RU23 ketika dilakukan pengambilan data. RU23 terletak pada koordinat $X = 682.197,364$ m dan $Y = 9.208.759,366$ m.

Lampiran 69 Foto RU27



Foto diatas menunjukkan kondisi RU27 ketika dilakukan pengambilan data. RU27 terletak pada koordinat $X = 682.768,093$ m dan $Y = 9.208.885,724$ m.

Lampiran 70 Foto RU29



Foto diatas menunjukkan kondisi RU29 ketika dilakukan pengambilan data. RU29 terletak pada koordinat $X = 682.555,221$ m dan $Y = 9.208.806,977$ m.

Lampiran 71 Foto RU68



Foto diatas menunjukkan kondisi RU68 ketika dilakukan pengambilan data. RU68 terletak pada koordinat $X = 681.182$ m dan $Y = 9.208.053$ m.

Lampiran 72 Foto RU71



Foto diatas menunjukkan kondisi RU71 ketika dilakukan pengambilan data. RU71 terletak pada koordinat $X = 681.669$ m dan $Y = 9.208.318$ m.

Lampiran 73 Foto RU77

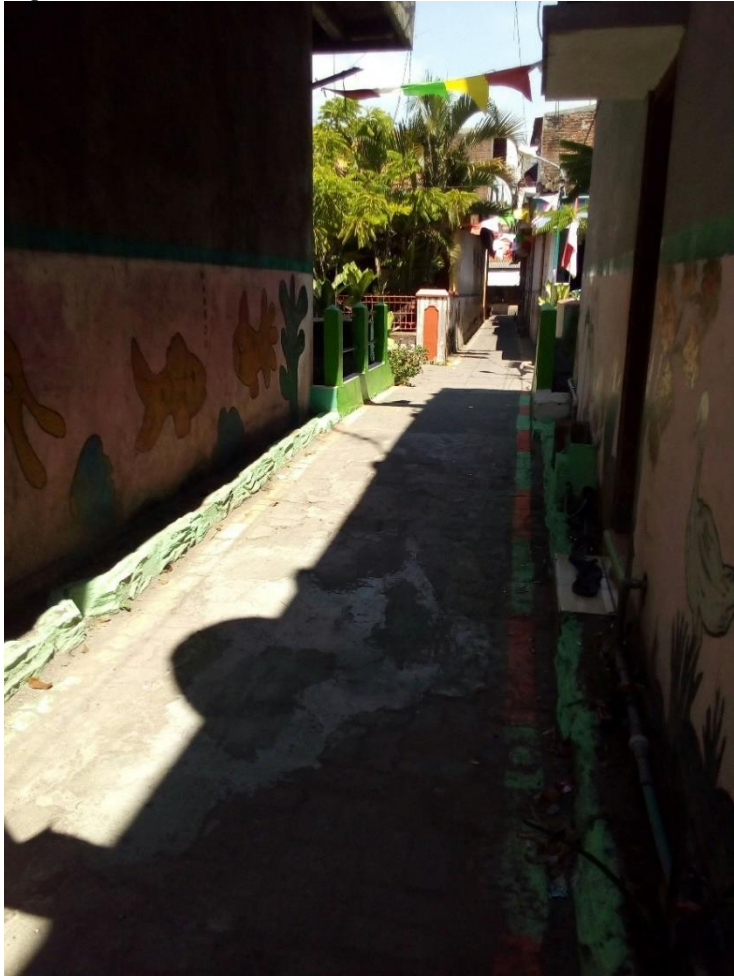


Foto diatas menunjukkan kondisi RU77 ketika dilakukan pengambilan data. RU77 terletak pada koordinat $X = 682.094$ m dan $Y = 9.208.919$ m.

Lampiran 74 Foto RU78



Foto diatas menunjukkan kondisi RU78 ketika dilakukan pengambilan data. RU78 terletak pada koordinat $X = 682.170$ m dan $Y = 9.209.057$ m.

Lampiran 75 Foto RU96



Foto diatas menunjukkan kondisi RU96 ketika dilakukan pengambilan data. RU96 terletak pada koordinat $X = 682.374,799$ m dan $Y = 9.209.107,795$ m.

Lampiran 76 Foto RU97



Foto diatas menunjukkan kondisi RU97 ketika dilakukan pengambilan data. RU97 terletak pada koordinat $X = 682.404,374$ m dan $Y = 9.209.140,867$ m.

Lampiran 77 Foto RU100



Foto diatas menunjukkan kondisi RU100 ketika dilakukan pengambilan data. RU100 terletak pada koordinat $X = 682.009,693$ m dan $Y = 9.208.430,799$ m.

Lampiran 78 Foto RU103



Foto diatas menunjukkan kondisi RU103 ketika dilakukan pengambilan data. RU100 terletak pada koordinat $X = 681.922,117$ m dan $Y = 9.208.138,041$ m.

Lampiran 79 Foto RU112



Foto diatas menunjukkan kondisi RU112 ketika dilakukan pengambilan data. RU112 terletak pada koordinat $X = 681.712,03$ m dan $Y = 9.208.077,967$ m.

Lampiran 80 Foto RU113



Foto diatas menunjukkan kondisi RU115 ketika dilakukan pengambilan data. RU115 terletak pada koordinat $X = 681.712,03$ m dan $Y = 9.208.077,967$ m.

Lampiran 81 Foto RU117



Foto diatas menunjukkan kondisi RU117 ketika dilakukan pengambilan data. RU117 terletak pada koordinat $X = 682.491,332$ m dan $Y = 9.208.747,948$ m.

Lampiran 82 Foto RU121



Foto diatas menunjukkan kondisi RU121 ketika dilakukan pengambilan data. RU121 terletak pada koordinat $X = 682.915$ m dan $Y = 9.206.909$ m.

Lampiran 83 Foto RU122

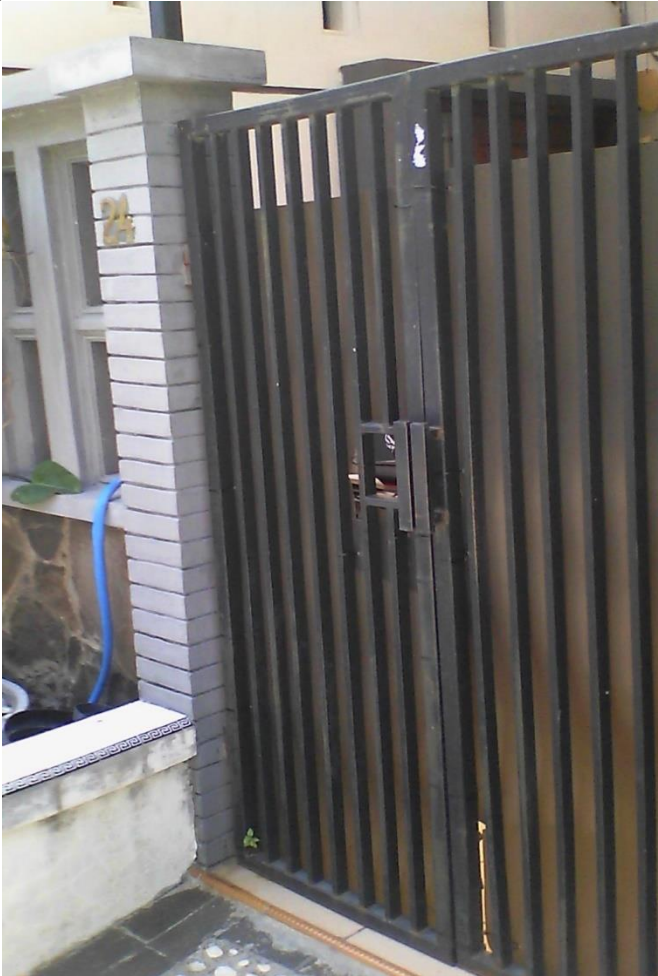


Foto diatas menunjukkan kondisi RU122 ketika dilakukan pengambilan data. RU122 terletak pada koordinat $X = 682.975$ m dan $Y = 9.206.983$ m.

Lampiran 84 Foto RU127



Foto diatas menunjukkan kondisi RU127 ketika dilakukan pengambilan data. RU127 terletak pada koordinat $X = 682.729$ m dan $Y = 9.207.540$ m.

Lampiran 85 Foto RU130



Foto diatas menunjukkan kondisi RU130 ketika dilakukan pengambilan data. RU130 terletak pada koordinat $X = 682.690$ m dan $Y = 9.207.347$ m.

Lampiran 86 Foto RU132



Foto diatas menunjukkan kondisi RU132 ketika dilakukan pengambilan data. RU132 terletak pada koordinat $X = 681.980$ m dan $Y = 9.208.065$ m.

Lampiran 87 Foto RU133



Foto diatas menunjukkan kondisi RU133 ketika dilakukan pengambilan data. RU133 terletak pada koordinat $X = 681.981$ m dan $Y = 9.208.232$ m.

Lampiran 88 Foto RU146



Foto diatas menunjukkan kondisi RU146 ketika dilakukan pengambilan data. RU146 terletak pada koordinat $X = 683.585$ m dan $Y = 9.206.820$ m.

Lampiran 89 Foto RU162



Foto diatas menunjukkan kondisi RU162 ketika dilakukan pengambilan data. RU162 terletak pada koordinat $X = 682.014,8144$ m dan $Y = 9.208.462,631$ m.

Lampiran 90 Foto RU163



Foto diatas menunjukkan kondisi RU163 ketika dilakukan pengambilan data. RU163 terletak pada koordinat $X = 682.167,3348$ m dan $Y = 9.208.640,582$ m.

Lampiran 91 Foto RU191



Foto diatas menunjukkan kondisi RU191 ketika dilakukan pengambilan data. RU191 terletak pada koordinat $X = 682.504,6085$ m dan $Y = 9.207.914,319$ m.

Lampiran 92 Foto RU192



Foto diatas menunjukkan kondisi RU192 ketika dilakukan pengambilan data. RU192 terletak pada koordinat $X = 682.516,3779$ m dan $Y = 9.208.207,571$ m.

Lampiran 93 Foto RU197



Foto diatas menunjukkan kondisi RU197 ketika dilakukan pengambilan data. RU197 terletak pada koordinat $X = 682.456,1963$ m dan $Y = 9.207.967,025$ m.

Lampiran 94 Foto RU198



Foto diatas menunjukkan kondisi RU198 ketika dilakukan pengambilan data. RU198 terletak pada koordinat $X = 682.574$ m dan $Y = 9.208.037$ m.

Lampiran 95 Foto RU199



Foto diatas menunjukkan kondisi RU199 ketika dilakukan pengambilan data. RU199 terletak pada koordinat $X = 682.361$ m dan $Y = 9.208.049$ m.

Lampiran 96 Foto RU200



Foto diatas menunjukkan kondisi RU200 ketika dilakukan pengambilan data. RU198 terletak pada koordinat $X = 682.286$ m dan $Y = 9.208.936$ m.

Lampiran 97 Foto RU201



Foto diatas menunjukkan kondisi RU201 ketika dilakukan pengambilan data. RU201 terletak pada koordinat $X = 681.898$ m dan $Y = 9.208.238$ m.

Lampiran 98 Foto RUP01



Foto diatas menunjukkan kondisi RUP01 ketika dilakukan pengambilan data. RUP01 terletak pada koordinat $X = 681.134$ m dan $Y = 9.207.649$ m.

Lampiran 99 Foto RUP10



Foto diatas menunjukkan kondisi RUP10 ketika dilakukan pengambilan data. RUP10 terletak pada koordinat $X = 683.262$ m dan $Y = 9.207.281$ m.

Lampiran 100 Foto RUP11



Foto diatas menunjukkan kondisi RUP11 ketika dilakukan pengambilan data. RUP11 terletak pada koordinat $X = 683.235$ m dan $Y = 9.207.396$ m.

Lampiran 101 Foto RUP15



Foto diatas menunjukkan kondisi RUP15 ketika dilakukan pengambilan data. RUP15 terletak pada koordinat $X = 683.299$ m dan $Y = 9.207.222$ m.

Lampiran 102 Foto RUP16



Foto diatas menunjukkan kondisi RUP16 ketika dilakukan pengambilan data. RUP16 terletak pada koordinat $X = 683.336$ m dan $Y = 9.207.312$ m.

Lampiran 103 Foto RUP18

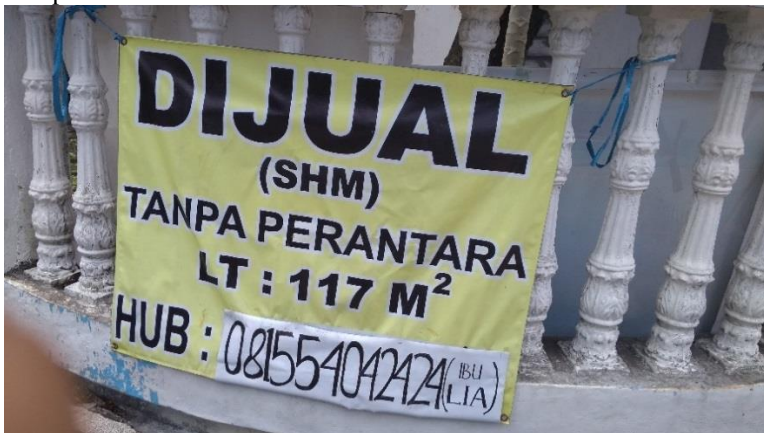


Foto diatas menunjukkan kondisi RUP18 ketika dilakukan pengambilan data. RUP18 terletak pada koordinat $X = 682.104$ m dan $Y = 9.207.882$ m.

Lampiran 104 Foto RUP20



Foto diatas menunjukkan kondisi RUP20 ketika dilakukan pengambilan data. RUP20 terletak pada koordinat $X = 683.081$ m dan $Y = 9.207.341$ m.

Lampiran 105 Foto RUP35



Foto diatas menunjukkan kondisi RUP35 ketika dilakukan pengambilan data. RUP35 terletak pada koordinat $X = 682.183,4603$ m dan $Y = 9.207.901,649$ m.

Lampiran 106 Foto RUP39



Foto diatas menunjukkan kondisi RUP39 ketika dilakukan pengambilan data. RUP39 terletak pada koordinat $X = 682.269$ m dan $Y = 9.207.657$ m.

Lampiran 107 Foto Dokumentasi Pengambilan Data



Pada foto diatas penulis sedang melakukan negosiasi mengenai harga properti yang dijual dan mendapatkan informasi tambahan mengenai properti yang dijual.

BIODATA PENULIS



Penulis dilahirkan di Surabaya, 06 Februari 1996, merupakan anak pertama dari 2 bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal di TK Idhata Surabaya, SD Laboratorium Surabaya, SMPN 21 Surabaya, dan SMAN 15 Surabaya. Setelah lulus dari SMA, memilih melanjutkan kuliah S-1 dengan mengikuti program SNMPTN dan diterima di Teknik Geomatika – FTSP, ITS pada tahun 2014 terdaftar dengan NRP 3514100015. Di Teknik Geomatika penulis memilih bidang kajian ilmu Kadaster atau Pertanahan. Penulis aktif sebagai keanggotaan UKM Kendo ITS dan ditunjuk sebagai wakil ketua UKM Kendo ITS periode kepengurusan 2016-2017. Selain aktif dalam keanggotaan UKM Kendo ITS, penulis juga aktif dalam kegiatan keanggotaan UKM IFLS ITS sebagai tentor dalam kegiatan harian UKM IFLS ITS.